

ZVE.2021.28
(VZ.2020.36)
Art. 16

Entscheid vom 28. Januar 2022

Besetzung Oberrichter Marbet, Präsident
 Oberrichter Lienhard
 Oberrichter Richli
 Gerichtsschreiberin Ackermann

Kläger **A.**_____,
 [...]
 vertreten durch lic. iur. Markus Härdi, Rechtsanwalt,
 Bachstrasse 40, Postfach, 5600 Lenzburg

Beklagter **B.**_____,
 [...]
 vertreten durch MLaw Hannes Streif, Rechtsanwalt,
 Schwertstrasse 1, 5401 Baden

Gegenstand Vereinfachtes Verfahren betreffend Feststellung Nichtbestand Mietvertrag,
 Ausweisung / Entschädigung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Am 29. Mai 2020 machte der Kläger ein Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg anhängig.

1.2.

Am 20. August 2020 fand die Schlichtungsverhandlung vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg statt. Die Parteien konnten sich anlässlich der Schlichtungsverhandlung nicht einigen.

1.3.

Mit Beschluss vom 20. August 2020 erteilte die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg dem Kläger die Klagebewilligung.

2.

2.1.

Der Kläger stellte mit Klage vom 23. September 2020 beim Bezirksgericht Lenzburg die Anträge:

"A1.

1.

Es sei dem Kläger im vorliegenden Verfahren für die Gerichts- sowie die Anwaltskosten die Rechtswohltat der unentgeltlichen Rechtspflege im Sinne von Art. 117 ff. ZPO zu gewähren.

2.

Dem Kläger sei der unterzeichnete Anwalt als unentgeltlicher Rechtsvertreter im Sinne von Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO zuzuweisen.

3.

Auf die Auferlegung von Kosten im Sinne von Art. 119 Abs. 6 ZPO sei zu verzichten.

A2.

1.

Es sei festzustellen, dass zwischen den Parteien kein Mietverhältnis besteht.

2.

Es sei de[m] Beklagten unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die von ihm benutzte Geschäftsräumlichkeit an der X-Strasse, in Q., unverzüglich (längstens innerhalb von 10 Tagen) geräumt und gereinigt zu verlassen und dem Kläger zurückzugeben, unter Verknüpfung der Anweisung an den Vollstreckungsbeamten.

3.

Es sei den Beklagten unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die von ihm genutzten Abstellplätze vor der Geschäftsräumlichkeit und der Garage des Klägers der Liegenschaft X-Strasse, in Q., unverzüglich (längstens innerhalb von 10 Tagen) geräumt und gereinigt zu verlassen und dem Kläger zurückzugeben, unter Verknüpfung der Anweisung an den Vollstreckungsbeamten.

4.

Es sei der Beklagte zu verpflichten, dem Kläger unter ausdrücklichem Vorbehalt der Nachklage, den Betrag von CHF 23'061.55 zuzüglich Zins zu 5% ab dem 28. Mai 2020 (als Entschädigung für die Nutzung) zu bezahlen.

5.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten.

Eventuell:

1.

Es sei festzustellen, dass zwischen den Parteien ein faktisches Mietverhältnis besteht.

2.

Es sei der Beklagte zu verpflichten die Vertragsbedingungen des Klägers zu erfüllen, namentlich:

2.1

Für die Monate Januar 2020 – Mai 2020 einen Betrag von insgesamt CHF 23'061.55, als Mietzins für Geschäftsräume und Parkplätze sowie pauschal Nebenkosten an den Kläger zu bezahlen, unter Nachklagevorbehalt.

2.2

Eine Mietzinskaution von CHF 10'106.90 an den Kläger zu bezahlen.

2.3

Ab Juni 2020, jeweils monatlich vorschüssig, CHF 5'053.45 an den Kläger zu bezahlen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten."

2.2.

Mit Klageantwort vom 22. März 2021 beantragte der Beklagte:

"1.

Auf die Klage sei nicht einzutreten.

2.

Die Anträge der Klage seien umfassend abzuweisen, soweit auf diese eingetreten werden kann.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers (zuzüglich gesetzliche Mehrwertsteuer).

Prozessantrag:

Das Verfahren sei zu beschränken auf die Eintretensfrage (Prozessvoraussetzung / nicht eingehaltene Frist der Klagebewilligung / Verfahrensart) und es sei darüber ein anfechtbarer Zwischenentscheid zu fällen."

2.3.

Mit Zwischenentscheid vom 8. April 2021 erkannte die Präsidentin des Bezirksgerichts Lenzburg:

"1.

Auf die Klage wird eingetreten.

2.

Die Kosten für den vorliegenden Entscheid werden im Endentscheid festgelegt."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 9. April 2021 zugestellten Zwischenentscheid erhob der Beklagte mit Eingabe vom 7. Mai 2021 Berufung beim Obergericht des Kantons Aargau mit folgenden Anträgen:

"1.

Der Zwischenentscheid vom 08.04.2021 des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts, im Verfahren VZ.2020.36 sei aufzuheben und es sei in der Sache wie folgt neu zu entscheiden:

"Auf die Klage wird nicht eingetreten."

2.

Eventualiter sei der Zwischenentscheid vom 08.04.2021 des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts im Verfahren VZ.2020.36 aufzuheben und es sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen zur neuen Entscheidung.

3.

Subeventualiter sei der Zwischenentscheid vom 08.04.2021 des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts im Verfahren VZ.2020.36 aufzuheben und es sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen mit der Anweisung, die Klage im ordentlichen Verfahren aufzunehmen und vom Kläger einen Kostenvorschuss basierend auf einem Streitwert von CHF 155'585.75 zu erheben.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers / Berufungsbeklagten (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer)."

3.2.

Mit Berufungsantwort vom 5. Juli 2021 beantragte der Kläger die Abweisung der Berufung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

3.3.

Mit Stellungnahme vom 16. Juli 2021 hielt der Beklagte an den Berufungsanträgen fest.

3.4.

Mit Stellungnahme vom 30. Juli 2021 hielt der Kläger an seinen Anträgen fest und ergänzte:

"3.

Es sei dem Kläger die Rechtswohltat der unentgeltlichen Rechtspflege zu gewähren unter Zuweisung des unterzeichneten Rechtsanwaltes zu dessen unentgeltlichem Rechtsvertreter. Auf die Auferlegung von Kosten sei dabei zu verzichten."

3.5.

Mit Stellungnahme vom 13. August 2021 hielt der Beklagte an seinen Anträgen fest.

3.6.

Mit Eingabe vom 30. August 2021 teilte der Kläger mit, dass er an den bisherigen Ausführungen festhalte und auf die Möglichkeit des unaufgeforderten Replikrechts verzichte.

3.7.

Am 20. September 2021 reichte der Beklagte eine weitere Eingabe ein.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Mit Berufung anfechtbar sind erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs.2 ZPO). Bei Teil- und Zwischenentscheiden (auch vorsorgliche Massnahmen) ist der Streitwert der Hauptsache massgeblich (SPÜHLER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. A. 2017, Art. 309 N 9). Der Streitwert in der Hauptsache beträgt mehr als Fr. 10'000.00. Die Berufung steht somit zur Verfügung.

1.2.

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Sie ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). 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 (BGE 137 III 617; REETZ/THEILER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. A. 2016, Art. 311 N 36). Die Berufung erfüllt diese Voraussetzungen grundsätzlich, sodass darauf einzutreten ist.

1.3.

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).

2.

2.1.

In der Sache macht der Kläger mit seiner am 23. September 2020 bei der Vorinstanz eingereichten Klage im Wesentlichen geltend, dass der Beklagte das seit über 25 Jahren bestehende Mietverhältnis mit dem Kläger als Eigentümer und Vermieter der Liegenschaft an der X-Strasse, in Q. durch Kündigung per 31. Dezember 2019 beendet habe. Danach sei kein neuer Mietvertrag vereinbart worden, da die Verhandlungen über einen solchen gescheitert seien. Der Beklagte sei nach Beendigung des Mietverhältnisses ohne Berechtigung und ohne Mietvertrag in den Räumlichkeiten verblieben. Es seien Zahlungen durch den Beklagten erfolgt, welche der Kläger als Begleichung von noch offenen Forderungen der Nebenkosten über drei Monate entgegengenommen habe. Danach habe der Kläger die Bank angewiesen, keine Zahlungen mehr zu empfangen. Es sei dadurch kein neues Mietverhältnis zustande gekommen.

2.2.

Mit Klageantwort beantragt der Beklagte, das Verfahren auf die Eintretensfrage zu beschränken und einen anfechtbaren Zwischenentscheid zu erlassen. Er begründet den Prozessantrag insbesondere damit, die Klagebewilligung sei den Parteien an der Schlichtungsverhandlung vom 20. August 2020 mündlich eröffnet worden, wonach die 30-tägige Klagefrist am 21. August 2020 zu laufen begonnen und am 21. September 2020 geendet habe. Die Klage vom 23. September 2020 sei demnach verspätet erfolgt. Des Weiteren komme dem Feststellungsbegehren des Klägers ebenfalls ein Streitwert zu. In Ausweisungsfällen, wenn eine Kündigung strittig sei, werde der Streitwert anhand der dreijährigen Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR bemessen, womit der Streitwert der Klage vorliegend Fr. 155'585.75 betrage und die Klage folglich im ordentlichen Verfahren zu beurteilen sei. Mangels sachlicher Zuständigkeit oder wegen falscher Verfahrensart sei auf die Klage nicht einzutreten. Wenn das Gericht auf eine Prozessüberweisung

erkennen sollte, sei der Kostenvorschuss auf Basis des Streitwerts von Fr. 155'585.75 zu erheben. In materieller Hinsicht bringt der Beklagte im Wesentlichen vor, die Parteien hätten mündlich vereinbart, den Mietvertrag zu vormaligen Bedingungen, gemäss dem Mietvertrag vom 5. Mai 1993 fortzusetzen. Erst mit Schreiben vom 30. Dezember 2019 habe der Kläger mitgeteilt, dass er den Entschluss betreffend die Fortsetzung des Mietverhältnisses revidieren wolle. Der Beklagte sei im Mietobjekt verblieben und habe die Mietzinse weiterhin an den Kläger überwiesen, welche dieser rund vier Monate vorbehaltlos entgegengenommen habe. Des Weiteren werde die Nebenkostenforderung des Klägers bestritten.

2.3.

Die Vorinstanz begründete ihren Eintretensentscheid im Wesentlichen damit, dass für die Bestimmung des fristauslösenden Ereignisses nicht auf den Zeitpunkt der mündlichen Erteilung, sondern auf die Zustellung der schriftlichen Klagebewilligung abzustellen sei. Der Kläger mache geltend, dass ihm die Klagebewilligung am 24. August 2020 zugestellt worden sei. Die Prosequierungsfrist habe am Tag nach dem physischen Erhalt der Klagebewilligung zu laufen begonnen, d.h. am 25. August 2020, womit die Klage mit Postaufgabe vom 23. September 2020 rechtzeitig bei der Vorinstanz anhängig gemacht worden sei.

2.4.

Der Beklagte rügt mit Berufung eine unrichtige Rechtsanwendung der Vorinstanz. Er führt dazu insbesondere aus, dass das fristauslösende Ereignis die tatsächliche Eröffnung der Klagebewilligung gewesen sei. Es komme dabei auf den Zeitpunkt der Kenntnisnahme der Klagebewilligung durch den Kläger an und nicht auf die Form der Eröffnung. Die mündliche Eröffnung der Klagebewilligung sei am 20. August 2020 erfolgt, was durch den Friedensrichter später schriftlich bestätigt worden sei. Des Weiteren sei die Klage aufgrund des Streitwerts im ordentlichen Verfahren zu behandeln, wonach es an der sachlichen Zuständigkeit des angerufenen Präsidiums des Zivilgerichts fehle. Folglich sei auch der Zwischenentscheid nicht vom sachlich zuständigen Gericht ergangen. Es habe sodann keine Prozessüberweisung stattgefunden und es sei auch kein Kostenvorschuss auf Basis des Streitwertes von Fr. 155'585.75 erhoben worden, wie vom Beklagten beantragt worden sei. Die Vorinstanz habe diese Vorbringen im Zwischenentscheid unberücksichtigt belassen und damit das rechtliche Gehör verletzt.

2.5.

Mit Berufungsantwort hält der Kläger dagegen, dass die Frist für die Klageeinreichung am Tag nach der Zustellung der Klagebewilligung zu laufen beginne und nicht schon deren Kenntnis fristauslösend sei. Der Versand der Klagebewilligung sei am 21. August 2020 erfolgt und die Zustellung am 24. August 2020. Die Frist habe somit am 25. August 2020

begonnen und am 23. September 2020 geendet, wonach sie mit Eingabe der Klage am 23. September 2020 gewahrt worden sei, wie es durch die Vorinstanz zu Recht erkannt worden sei. Es handle sich in der Hauptsache um eine Teilklage mit einem Streitwert von Fr. 23'061.55, bestimmend nach dem Rechtsbegehren. Betreffend die anwendbare Verfahrensart führt der Kläger aus, dass alle Streitigkeiten, in welchen die angerufene Behörde über die Beendigung des Mietverhältnisses befinden müsse, unter den Begriff des Kündigungsschutzes gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO und damit ohne Rücksicht auf den Streitwert in den Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens fielen. Weiter werde der Feststellungsklage kein Streitwert beigemessen, da dieser gegenüber dem Leistungsanspruch bloss subsidiäre und keine selbständige Bedeutung zukomme. Die fehlende Zuständigkeit werde entsprechend bestritten, es sei am vereinfachten Verfahren festzuhalten.

2.6.

Der Beklagte hält mit Stellungnahme vom 16. Juli 2021 insbesondere dagegen, dass im Gesetz kein Schrifterfordernis für die Klagebewilligung verankert sei. Es handle sich sodann vorliegend nicht um einen Fall von Kündigungsschutz, sondern um die Frage, ob ein Vertrag entstanden sei, womit Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO nicht zur Anwendung gelange.

2.7.

Der Kläger ergänzt mit Stellungnahme vom 30. Juli 2021 insbesondere, dass sich die Notwendigkeit der Schriftform der Klagebewilligung aus Art. 209 Abs. 2 ZPO herleiten lasse. Weiter sei das Feststellungsbegehren über das Vorhandensein des Mietverhältnisses subsidiär zum Begehren auf Ausweisung und sei darin implizit enthalten. Es gehe hier um die Frage der Beendigung des Mietverhältnisses, womit ein Fall von Kündigungsschutz vorliege. Ein Gespräch über den Verbleib des Beklagten in den Räumlichkeiten habe nie stattgefunden.

2.8.

Der Beklagte bestreitet mit Stellungnahme vom 13. August 2021, dass das Gespräch nicht stattgefunden habe, und bestätigt die bereits gemachten Ausführungen. Mit Eingabe vom 20. September 2021 merkt er mit Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts 4A_616/2020 vom 6. Mai 2021 an, dass allenfalls der Streitwert der Eventualbegehren denjenigen der Hauptbegehren übersteige und deshalb als massgeblicher Wert heranzuziehen sei, womit die ursprünglich von ihm ausgerechneten Fr. 155'585.75 überschritten wären.

3.

3.1.

3.1.1.

Der Beklagte rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz, da diese die Frage nach der sachlichen Zuständigkeit nicht berücksichtigt bzw. durch den einzelrichterlichen Entscheid die vom Kläger gewählte Verfahrensart konkludent und ohne Erwägungen zum Streitwert geschützt habe.

3.1.2.

Der Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör (Art. 53 Abs. 1 ZPO) beinhaltet das Recht auf Begründung des gerichtlichen Entscheids. Es ist nicht erforderlich, dass sich das Gericht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann es sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 134 I 83 E. 4.1 mit Hinweisen).

3.1.3.

Durch den präsidialen Erlass des Zwischenentscheids hat die Vorinstanz die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens sowie die einzelrichterliche Zuständigkeit konkludent bejaht. Es ist zutreffend, dass sich die Vorinstanz in den Erwägungen nicht mit den Vorbringen des Beklagten zum Streitwert und zur Verfahrensart auseinandergesetzt hat. Eine Auseinandersetzung mit sämtlichen Vorbringen ist nicht in jedem Fall zwingend, zumal durchaus Fälle denkbar sind, in denen sich eine solche erübrigt. Allerdings macht der Beklagte vorliegend in ausführlicher Weise die falsche Verfahrensart und damit die fehlende sachliche Zuständigkeit des Präsidiums geltend. Mit anderen Worten wird das Vorliegen einer Prozessvoraussetzung gemäss Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO bestritten. Eine Prüfung der Vorbringen des Beklagten bzw. eine kurze aber nachvollziehbare Begründung von deren Abweisung drängt sich daher aufgrund der Erheblichkeit der aufgeworfenen Rechtsfrage auf. Durch die konkludente Anerkennung der präsidialen Zuständigkeit hat der Beklagte keine hinreichende Kenntnis über die Überlegungen der Vorinstanz, womit er den Entscheid nicht in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Durch die fehlende Begründung der Vorinstanz zur Verfahrensart bzw. sachlichen Zuständigkeit hat diese das rechtliche Gehör verletzt.

3.1.4.

Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 137 I 195 E. 2.3.2). Dies ist vorliegend der Fall, von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs ist somit abzusehen und die Frage über die Zuständigkeit im Folgenden zu beantworten.

3.2.

3.2.1.

Der Beklagte macht geltend, dass es an der sachlichen Zuständigkeit des angerufenen Präsidiums der Vorinstanz fehle, da der Streitwert der Klage vorliegend Fr. 155'585.75 betrage bzw. bei Massgeblichkeit der Eventualbegehren dieser Betrag sogar überschritten werde und damit nicht das vereinfachte sondern das ordentliche Verfahren zur Anwendung gelange.

3.2.2.

Das vereinfachte Verfahren gilt für vermögensrechtliche Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.00 (Art. 243 Abs. 1 StPO). Es gilt ohne Rücksicht auf den Streitwert für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht, sofern die Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, der Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen, der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Miet- und Pachtverhältnisses betroffen ist (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Die Bezirkspräsidentin oder der Bezirkspräsident entscheidet Angelegenheiten und Streitigkeiten gemäss Art. 243 ff. ZPO, wenn sie nicht einem anderen Gericht zugewiesen sind (§6 Abs. 1 lit. a EG ZPO).

3.2.3.

Die Parteien sind sich einig, dass vorliegend keine Ausweisung als Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO bei einem unbestrittenen oder sofort beweisbaren Sachverhalt und einer klaren Rechtslage vorliegt, da das Bestehen des Vertrags- bzw. Mietverhältnisses strittig ist. Uneinigkeit besteht hingegen darin, ob die vorliegende Streitigkeit unter den Begriff des Kündigungsschutzes gemäss Art. 243 Abs. 1 lit. c ZPO fällt. Der Beklagte bestreitet dies mit der Begründung, dass

vorliegend in Frage steht, ob ein Mietvertrag zustande gekommen und nicht die Wirksamkeit einer Kündigung zu prüfen sei (Stellungnahme des Beklagten vom 16. Juli 2021, Rz. 22 ff.; Stellungnahme des Beklagten vom 13. August 2021, Rz. 10). Der Kläger hält mit Bezugnahme auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGE 142 III 690, Urteil 4A_300/2016 vom 5. Oktober 2016) dagegen, dass alle Streitigkeiten, in welchen die angerufene Behörde über die Beendigung des Mietverhältnisses befinden müsse, unter den Begriff Kündigungsschutz fielen (Berufungsantwort vom 5. Juli 2021, Rz. 21). Es gehe vorliegend um die mietrechtliche Ausweisung und in diesem Rahmen sei die Beendigung des Mietverhältnisses zu beurteilen (Stellungnahme des Klägers vom 30. Juli 2021, Rz. 21 ff.).

3.2.4.

Das Bundesgericht hat sich im BGE 142 III 402 (4A_636/2015 in Pra 106 (2017) Nr. 71 S. 711 ff.) ausführlich mit dem Begriff des Kündigungsschutzes auseinandergesetzt. Es hält fest, dass der Begriff "Kündigungsschutz" von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO in einem weiten Sinn zu verstehen ist. Soweit das Gericht im Rahmen eines Ausweisungsverfahrens die Gültigkeit einer Kündigung zu beurteilen hat, gilt auch dafür das vereinfachte Verfahren (E. 2.5.4). Diese Praxis wurde mit späteren Entscheiden bestätigt (BGE 142 III 515 E. 2.2.4; Urteil 4A_300/2016 E. 2.3). Soweit der Beklagte daher vorbringt, dass vorliegend keine Kündigung, sondern das Zustandekommen eines Mietvertrages zu beurteilen sei, und deshalb kein Fall von Kündigungsschutz vorliege, ist ihm nicht zu folgen. In Urteil 4A_300/2016 konkretisiert das Bundesgericht, dass ein Fall von Kündigungsschutz dann vorliegt, wenn das Gericht über die Beendigung des Mietverhältnisses befinden muss, sei es zufolge einer (ordentlichen oder ausserordentlichen) Kündigung, sei es aufgrund des Ablaufs der vereinbarten Dauer des Mietvertrags. Folglich fallen sämtliche mietrechtlichen Ausweisungsklagen unter den Begriff des "Kündigungsschutzes" und somit in den Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens (E. 2.3). Ob die Gültigkeit der Kündigung oder das Entstehen eines neuen Vertrages in Frage steht, macht bei der Beurteilung, ob das vereinfachte Verfahren anwendbar ist, keinen Unterschied (vgl. BGE 142 III 402). Das Gericht hat vorliegend im Rahmen eines Ausweisungsverfahrens über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Mietverhältnisses zu befinden, womit unabhängig des Streitwerts das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO anwendbar ist.

3.3.

Eine Auseinandersetzung mit der Höhe des Streitwerts erübrigt sich vor diesem Hintergrund, da der Streitwert für die sachliche Zuständigkeit des Hauptverfahrens nicht massgebend ist. Der Streitwert wird im Hauptverfahren festzustellen sein.

4.

4.1.

Kommt es im Schlichtungsverfahren zu keiner Einigung, so hält die Schlichtungsbehörde dies im Protokoll fest und erteilt die Klagebewilligung (Art. 209 Abs. 1 ZPO). Nach Eröffnung berechtigt die Klagebewilligung während dreier Monate zur Einreichung der Klage beim Gericht (Art. 209 Abs. 3 ZPO). In Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus Landwirtschaftlicher Pacht beträgt die Klagefrist 30 Tage (Art. 209 Abs. 4 ZPO). Die Frist beginnt am folgenden Tag, nachdem die Mitteilung eröffnet wurde, d.h. der Partei zur Kenntnis gebracht wurde, zu laufen (DOMINIQUE INFANGER in: Karl Spühler/Luca Tenchio/Dominik Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N 25 zu Art. 209).

Massgebend für die Auslösung der Klagefrist ist die Eröffnung der Klagebewilligung. Die Eröffnung der Klagebewilligung hat zwingend schriftlich zu erfolgen. Wird die Klagebewilligung mündlich mitgeteilt, so erfolgt die formgerechte Eröffnung erst mit Zustellung der schriftlichen Klagebewilligung (CLAUDE SCHRANK, BSzR Band/Nr. 121, S. 362-399, Das Schlichtungsverfahren nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Basel 2015, N 610; vgl. auch URS EGLI in: Alexander Brunner/Dominik Gasser/Ivo Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/St.Gallen 2016, Art. 209 N 24).

4.2.

Die vom Kläger ins Recht gelegte Klagebewilligung trägt einen Eingangsstempel vom 24. August 2020 (Klagebeilage 2). Es wird nicht bestritten, dass die Klagebewilligung dem Kläger am 24. August 2020 postalisch zugestellt wurde. Folglich begann die Klagefrist am 25. August 2020 zu laufen und endete somit am 23. September 2020. Die Klage wurde am 23. September 2020 der Schweizerischen Post übergeben, womit die 30-tägige Klagefrist von Art. 209 Abs. 4 ZPO eingehalten worden ist. Die vorinstanzlichen Erwägungen sind entsprechend nicht zu beanstanden.

5.

5.1.

Der Kläger macht geltend, er sei auf die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege angewiesen, da er nicht über die finanziellen Möglichkeiten verfüge, einen Prozess zu finanzieren.

5.2.

Nach 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). Wer diese Bedingungen erfüllt, hat ausserdem Anspruch auf einen unentgeltlichen

Rechtsbeistand, sofern dies zur Wahrung der Rechte notwendig ist (Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO). Mit diesen Bestimmungen wird der verfassungsrechtliche Anspruch nach Art. 29 Abs. 3 BV auf Gesetzesstufe gewährleistet. Die unentgeltliche Rechtspflege nach Art. 29 Abs. 3 BV und Art. 117 ff. ZPO dient dem Zugang zum Gericht. Mit dem Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege soll eine nicht über genügend finanzielle Mittel verfügende Partei in den Stand versetzt werden, zur Durchsetzung ihrer Rechte einen Prozess zu führen. Es soll ihr, gleich wie einer vermögenden Partei, der Zugang zum Gericht ungeachtet ihrer Bedürftigkeit gewährleistet sein. Als bedürftig gilt eine Person, wenn sie die Kosten eines Prozesses nicht aufzubringen vermag, ohne jene Mittel anzugreifen, die für die Deckung des eigenen notwendigen Lebensunterhalts und desjenigen ihrer Familie erforderlich sind. Dazu gehören nicht nur die Einkommens-, sondern auch die Vermögensverhältnisse. Soweit das Vermögen einen angemessenen "Notgroschen" ("réserve de secours") übersteigt, ist dem Gesuchsteller unbesehen der Art der Vermögensanlage zumutbar, dieses zur Finanzierung des Prozesses zu verwenden (BGE 144 III 531 E. 4.1).

5.3.

Der Kläger macht geltend, dass er über ein monatliches Einkommen von Fr. 1'510.00 aus seiner AHV-Rente verfüge, welchem monatliche Ausgaben von Fr. 2'625.95 gegenüberstünden. Daraus resultiere ihm ein monatliches Minus in Höhe von Fr. 1'115.95. Seit Januar 2020 erziele er zudem keine Mietzinserträge mehr, da er die Räumlichkeiten nicht vermieten könne. Der Kläger reicht dazu insbesondere seine Steuererklärung aus dem Jahr 2019 zu den Akten (Beilage 3 zur Stellungnahme vom 30. Juli 2021). Aus der Steuererklärung geht hervor, dass der Kläger über ein Reinvermögen von Fr. 448'072.00 verfügt. Die aufgeführte Liegenschaft im Wert von Fr. 1'171'300.00 ist mit einer Hypothek von Fr. 740'000.00 belastet. Der Kläger macht hierzu geltend, dass eine Erhöhung der Hypothek nicht weiter möglich sei und legt eine entsprechende Bestätigung seiner Bank zu den Akten (Beilage 8 zur Stellungnahme vom 30. Juli 2021). Durch Vermietung der Geschäftsräumlichkeit in seiner Liegenschaft konnte er gemäss der Steuererklärung 2019 bisher jährliche Mietzinseinnahmen von Fr. 43'841.00 verzeichnen (Beilage 3 zur Stellungnahme vom 30. Juli 2021). Aus der Erklärung der Aargauischen Kantonalbank vom 24. August 2020 geht hervor, dass der Kläger die Annahme der Mietzinsszahlungen des Beklagten seit April 2020 verweigert (Beilage 7 zur Stellungnahme vom 30. Juli 2021). Aus dem Kontoauszug des Beklagten ist ersichtlich, dass die monatlichen Mietzinsszahlungen von Fr. 3'653.45 mindestens bis 26. Februar 2021 zurückgewiesen worden sind (Berufungsbeilage 9). Diese Rückweisung erfolgt wohl aus prozesstaktischen Gründen, ist aber dem Kläger im Hinblick auf die unentgeltliche Rechtspflege als mögliche Einnahme anzurechnen, zumal er die Zahlungen auch unter Vorbehalt in Empfang nehmen kann. Mit den

Einkünften aus seiner Rente und den Mietzinseinnahmen verfügt der Kläger über ein monatliches Gesamteinkommen von über Fr. 5'000.00, womit sein Bedarf längst gedeckt ist. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ist demnach abzuweisen.

6.

Über die Verlegung der zweitinstanzlichen Gerichts- und Parteikosten hat die Vorinstanz in ihrem Endentscheid zu befinden. Die obergerichtliche Entscheidgebühr ist pauschal auf Fr. 1'500.00 festzusetzen.

Das Obergericht beschliesst:

Das Gesuch des Klägers um unentgeltliche Rechtspflege und -verbeiständung für das Berufungsverfahren wird abgewiesen, soweit es nicht gegenstandslos geworden ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung des Beklagten wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'500.00 wird im Umfang von Fr. 1'000.00 mit dem in dieser Höhe vom Beklagten geleisteten Gerichtskostenvorschuss verrechnet. Über die Verlegung der Entscheidgebühr unter den Parteien ist von der Vorinstanz im Endentscheid zu befinden.

3.

Die obergerichtlichen Parteikosten sind von der Vorinstanz im Endentscheid zu verlegen.

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: **mehr 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, 28. Januar 2022

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Marbet

Ackermann