

ZSU.2023.37 / mg
(SZ.2023.7)
Art. 83

Entscheid vom 5. Juni 2023

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Egloff
 Oberrichterin Massari
 Gerichtsschreiber Gasser

Klägerin **C.**____ **AG,**
 [...]

Beklagte 1 **A.**____,
 [...]

Beklagter 2 **B.**____,
 [...]

1 und 2 vertreten durch lic. iur. Philip Schneiter, Rechtsanwalt,
[...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die C. AG (fortan: Klägerin) als Vermieterin schloss am 30. November 2017 mit A. und B. (fortan: Beklagte) einen Mietvertrag über eine 4 ½-Zimmerwohnung ([...]) zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 2'070.00 ab.

1.2.

Die Klägerin (vertreten durch die D. AG) forderte die Beklagten mit Einschreiben vom 10. Oktober 2022 zur Bezahlung des Mietzinses für Oktober 2022 in der Höhe von Fr. 2'070.00 innert 30 Tagen auf und drohte ihnen für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung die Kündigung des Mietverhältnisses an.

1.3.

Mit amtlichem Formular vom 24. November 2022 wurde das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs per 31. Dezember 2022 gekündigt.

2.

2.1.

Die Klägerin (vertreten durch die E. AG) beantragte mit am 13. Januar 2023 (Postaufgabe) eingereichtem Gesuch beim Bezirksgericht Baden die Ausweisung der Beklagten aus den Mieträumlichkeiten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

Die Beklagten reichten innert Frist keine Stellungnahme ein und liessen sich mit Eingabe vom 22. Februar 2023 vernehmen.

2.3.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden entschied am 22. Februar 2023:

" 1.

Auf das Gesuch wird nicht eingetreten.

2.

Die Entscheidegebühr von Fr. 800.00 wird der Gesuchstellerin auferlegt. Sie wird mit ihrem Vorschuss von Fr. 800.00 verrechnet.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 24. Februar 2023 zugestellten Entscheid reichte die Klägerin (vertreten durch die E. AG) mit Eingabe vom 1. März 2023 beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung ein und beantragte, "dem Antrag auf Mieterausweisung stattzugeben".

3.2.

Der durch den Instruktionsrichter des Obergerichts des Kantons Aargau mit Verfügung vom 6. März 2023 einverlangte Kostenvorschuss von Fr. 500.00 leistete die Klägerin am 13. März 2023.

3.3.

Am 23. März 2023 reichten die Beklagten die Berufungsantwort ein.

3.4.

Mit Verfügung vom 25. April 2023 forderte der Instruktionsrichter des Obergerichts des Kantons Aargau die Klägerin auf, innert fünf Tagen seit Zustellung der Verfügung eine durch ihre zeichnungsberechtigten Organe unterschriebene Berufung einzureichen oder durch einen zur Vertretung berechtigten Rechtsanwalt einreichen zu lassen.

3.5.

Mit Verfügung vom 9. Mai 2023 stellte der Instruktionsrichter des Obergerichts des Kantons Aargau fest, dass innert der mit Verfügung vom 25. April 2023 angesetzten Frist keine verbesserte Eingabe eingegangen sei. Er setzte der Klägerin eine letzte Frist von drei Tagen zur Einreichung einer verbesserten Eingabe an verbunden mit der Androhung, dass andernfalls auf das Rechtsmittel nicht eingetreten werde.

3.6.

Die Klägerin reichte innert Frist keine verbesserte Eingabe ein.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

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).

2.

2.1.

Art. 68 ZPO enthält eine umfassende und abschliessende Regelung der Parteivertretung im Zivilprozess (TENCHIO, in: Basler Kommentar,

Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 1 zu Art. 68 ZPO). So sind zur berufsmässigen Vertretung vor den Miet- und Arbeitsgerichten beruflich qualifizierte Vertreterinnen und Vertreter befugt, soweit das kantonale Recht es vorsieht (Art. 68 Abs. 2 lit. d ZPO). Nach § 18 Abs. 2 EG ZPO ist die Vertretung vor den Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht und im erstinstanzlichen Mietausweisungsverfahren durch Verbandsfunktionärinnen oder Verbandsfunktionäre sowie die Liegenschaftsverwaltung zulässig. Die Vertreterin oder der Vertreter hat sich durch eine Vollmacht auszuweisen (Art. 68 Abs. 3 ZPO). Mängel wie fehlende Unterschrift und fehlende Vollmacht sind innert einer gerichtlichen Nachfrist zu verbessern, wobei eine Eingabe andernfalls als nicht erfolgt gilt (Art. 132 Abs. 2 ZPO). Das Gericht weist die Parteien auf die Säumnisfolgen hin (Art. 147 Abs. 3 ZPO).

2.2.

Im vorliegenden Fall reichte die E. AG (als Liegenschaftsverwaltung) und Vertreterin der Klägerin die Berufung ein. Im Berufungsverfahren ist die Vertretung durch eine Liegenschaftsverwaltung – im Unterschied zum erstinstanzlichen Mietausweisungsverfahren – nicht zulässig (E. 2.1. hiavor), weshalb die Klägerin mit den Verfügungen vom 25. April 2023 und 9. Mai 2023 aufgefordert wurde, dem Obergericht des Kantons Aargau innert fünf bzw. drei Tagen seit Zustellung der jeweiligen Verfügung eine durch ihre zeichnungsberechtigten Organe unterschriebene Berufung einzureichen oder durch eine Vertretung i.S.v. Art. 68 Abs. 2 lit. a ZPO (Rechtsanwalt) einreichen zu lassen, andernfalls auf das Rechtsmittel nicht eingetreten werde. Die Verfügungen wurden der Klägerin am 27. April 2023 und am 11. Mai 2023 zugestellt. Nachdem innert Frist keine verbesserte Eingabe erfolgte, ist androhungsgemäss auf die Berufung nicht einzutreten.

3.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat die Klägerin die obergerichtliche Entscheidegebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und ihre eigenen Parteikosten selbst zu tragen.

Gemäss § 8 AnwT beträgt die Entschädigung des Anwalts im Rechtsmittelverfahren je nach Aufwand 50 bis 100 % des nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berechneten Betrags. Bei einem Streitwert von Fr. 12'420.00 (zur Berechnung vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1) ergibt sich eine Grundentschädigung von Fr. 3'713.00, die um 75 % auf Fr. 928.25 zu reduzieren ist, weil es sich um ein summarisches Verfahren handelt (§ 3 Abs. 1 und 2 AnwT). Aufgrund des i.S.v. § 6 Abs. 2 AnwT unvollständig durchgeführten Verfahrens (keine Verhandlung) ist davon ein Abzug von 20 % auf Fr. 742.60 vorzunehmen. Der Rechtsmittelabzug beträgt 25 %, was eine Entschädigung von Fr. 556.95 ergibt. Hinzu kommen die Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von 3 %

(ausmachend Fr. 16.70), und 7,7 % MWSt auf Fr. 573.65 (ausmachend Fr. 44.20), womit die Parteientschädigung total rund Fr. 620.00 beträgt.

Das Obergericht erkennt:

1.

Auf die Berufung wird nicht eingetreten.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 200.00 wird der Klägerin auferlegt.

3.

Die Klägerin wird verpflichtet, den Beklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 620.00 (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).

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, 5. Juni 2023

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser