

ZSU.2022.164
(SZ.2022.164)
Art. 108

Entscheid vom 31. Oktober 2022

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Egloff
 Oberrichterin Massari
 Gerichtsschreiber Huber

Klägerin **A.**_____,
 [...]
 Zustellungsbevollmächtigte: B.____ AG,
 [...]

Beklagter **C.**_____,
 [...]

Gegenstand Mietausweisung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die A. als Vermieterin schloss am 29. Mai 2008 mit C. als Mieter einen Mietvertrag über den Bastelraum Nr. 13.1 im 1. Untergeschoss der Liegenschaft X-Strasse in Q. zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 70.00 (= Fr. 60.00 Mietzins und Fr. 10.00 Nebenkosten pauschal) ab.

1.2.

Die Liegenschaftsverwaltung B. AG forderte C. mit Einschreiben vom 5. November 2021 nach mehreren versäumten Terminen letztmals auf, sich bis spätestens 15. November 2021 zwecks Auswechslung der Schliessanlage des Bastelraums mit ihr in Verbindung zu setzen, und drohte ihm für den Unterlassungsfall die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Verletzung der Duldungspflicht an.

1.3.

Mit amtlichem Formular vom 19. November 2021 wurde das Mietverhältnis per 28. Februar 2022 gekündigt.

1.4.

Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 21. Februar 2022 vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen einigten sich die A. und C. unter anderem darauf, dass die Kündigung des Bastelraums per 28. Februar 2022 gültig sei, das Mietverhältnis einmalig bis 30. April 2022 erstreckt werde und die Übergabe des Mietobjekts am 2. Mai 2022 um 16.00 Uhr stattfinden werde.

2.

2.1.

Mit Klage vom 5. Mai 2022 beantragte die A. (Klägerin) beim Bezirksgericht Zofingen die Ausweisung von C. (Beklagter) aus der Mieträumlichkeit im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen.

2.2.

Der Beklagte beantragte in seiner Stellungnahme vom 24. Juni 2022 sinn- gemäss, das Mietausweisungsbegehren der Klägerin sei abzuweisen.

2.3.

Mit Schreiben vom 28. Juni 2022 teilte die B. AG mit, der Beklagte habe ihr am 11. Mai 2022 die Schlüssel zurückgebracht und am 12. Mai 2022 habe das Mietobjekt abgenommen werden können.

2.4.

Der Präsident des Bezirksgerichts Zofingen entschied am 14. Juli 2022:

- " 1.
Das Verfahren wird zufolge Gegenstandslosigkeit von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.
- 2.
Die Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird dem Gesuchsgegner auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin verrechnet, so dass der Gesuchsgegner der Gesuchstellerin Fr. 500.00 direkt zu ersetzen hat. Die Gerichtskasse hat der Gesuchstellerin Fr. 300.00 zurückzubezahlen.
- 3.
Der Gesuchsgegner wird verpflichtet der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 50.00 zu bezahlen. "

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 22. Juli 2022 zugestellten Entscheid erhob der Beklagte mit Eingabe vom 2. August 2022 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde mit folgenden Anträgen:

- " 1.
Dass... **Sie** die ganze Geschichte und Sachverhalt dokumentarisch anfordern + prüfen.
- 2.
Dass... **Sie** mich "wegen dem Bagatellfall" wenigstens mich finanziell befreien.
- 3.
Dass... **Sie** mir einen 'Unentgeltlichen' Rechts-Beistand/-Anwalt zusprechen."

3.2.

Es wurde keine Beschwerdeantwort eingeholt.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden Abschreibungsentscheid ist die Beschwerde, da der Streitwert weniger als Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO; BGE 148 III 186 E. 6.5).

1.2.

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Offensichtlich unrichtig bedeutet willkürlich (Urteil des Bundesgerichts 4A_149/2017 vom 28. September 2017 E. 2.2). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven, da die Beschwerde nicht der Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern grundsätzlich nur der Rechtskontrolle des erstinstanzlichen Entscheids dient (DIETER FREIBURGH/AUS/SUSANNE AFHELDT, in: THOMAS SUTTER-SOMM/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 3 f. zu Art. 326 ZPO).

2.

Die Vorinstanz schrieb das bei ihr angehobene Mietausweisungsverfahren SZ.2022.45 zufolge Gegenstandslosigkeit ab, nachdem der Beklagte den Besitz am fraglichen Bastelraum aufgegeben hatte.

Der Beklagte macht in seiner Beschwerde im Wesentlichen geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unvollständig und damit unrichtig festgestellt. Dies ergebe sich insbesondere aus der Kürze des vorinstanzlichen Entscheids. Insbesondere E. 2.1 und 2.2 seien unzutreffend.

3.

3.1.

Die Gegenstandslosigkeit i.S.v. Art. 242 ZPO tritt insbesondere ein, wenn der Streitgegenstand oder das Rechtsschutzinteresse der klagenden Partei nach Eintritt der Rechtshängigkeit definitiv wegfällt (Julia Gschwend/Daniel Steck, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 5 zu Art. 242 ZPO). Das Ausweisungsverfahren wird mit dem Auszug des Mieters gegenstandslos (BGE 85 II 286 E. 2; Gschwend/Steck, a.a.O., N. 8 zu Art. 242 ZPO). Wenn die Gegenstandslosigkeit des Verfahrens feststeht, hat das Gericht dieses als erledigt abzuschreiben. Die Gegenstandslosigkeit ist von Amtes wegen festzustellen (Gschwend/Steck, a.a.O., N. 16 zu Art. 242 ZPO). Nach Eintritt der Gegenstandslosigkeit kann in der Sache kein gerichtlicher Entscheid i.S.v. Art. 236 ff. ZPO mehr ergehen. In formeller Hinsicht ist das Verfahren jedoch erst mit dem gerichtlichen Abschreibungsentscheid erledigt. Der Abschreibungsentscheid hat schriftlich zu erfolgen und mindestens eine summarische Begründung der Gegenstandslosigkeit und der Kostenregelung zu enthalten (Gschwend/Steck, a.a.O., N. 17 zu Art. 242 ZPO).

3.2.

Die Klägerin reichte das Mietausweisungsgesuch gegen den Beklagten am 5. Mai 2022 bei der Vorinstanz ein. Damit wurde das Gesuch bei der Vorinstanz rechtshängig (Art. 62 Abs. 1 ZPO). Gemäss Mitteilung der Klägerin vom 28. Juni 2022 teilte die Liegenschaftsverwaltung B. AG der Vorinstanz mit, der Beklagte habe ihr am 11. Mai 2022 die Schlüssel für den Bastelraum zurückgebracht und am 12. Mai 2022 habe das Mietobjekt abgenommen werden können. Dieser Sachverhalt wurde vom Beklagten nicht bestritten. Damit ist das Rechtsschutzinteresse der Klägerin an der Mietausweisung definitiv weggefallen und das vorinstanzliche Verfahren gegenstandslos geworden. Demzufolge hat die Vorinstanz das Verfahren SZ.2022.45 zu Recht in Anwendung von Art. 242 ZPO zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben. Von einer offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts oder einer unrichtigen Rechtsanwendung durch die Vorinstanz kann deshalb - entgegen der Auffassung des Beklagten - keine Rede sein.

3.3.

Der Beklagte rügt sodann sinngemäss, die Vorinstanz habe die Begründungspflicht verletzt.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 53 Abs. 1 ZPO) folgt unter anderem die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dabei kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Die Behörde hat demnach in der Begründung ihres Entscheids diejenigen Argumente aufzuführen, die tatsächlich ihrem Entscheid zugrunde liegen (BGE 134 I 83 E. 4.1, 136 I 184 E. 2.2.1).

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid insbesondere aus, die Klägerin habe mit Gesuch vom 5. Mai 2022 die Ausweisung des Beklagten aus den Mieträumlichkeiten im 1. UG an der X-Strasse in Q. innert zehn Tagen nach Rechtskraft beantragt. Die Räumlichkeiten seien zu räumen und zu verlassen und der Klägerin ordnungsgemäss gereinigt mit allen Schlüsseln zurückzugeben (E. 1.1). Mit Schreiben vom 28. Juni 2022 habe die Klägerin erklärt, dass der Beklagte am 11. Mai 2022 den Schlüssel bei der Verwaltung zurückgebracht habe. Am 12. Mai 2022 habe das Mietobjekt abgenommen werden können (E. 1.5). Nachdem der Beklagte den Besitz an den fraglichen Mieträumlichkeiten aufgegeben habe, sei das Mietausweisungsbegehren zufolge Gegenstandslosigkeit abzuschreiben (E. 2.1). Diese Begründung mit zusätzlichem Hinweis auf GSCHWEND/

STECK, a.a.O., N. 8 zu Art. 242 ZPO, enthält kurz die Überlegungen, von denen sich die Vorinstanz leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt, das erstinstanzliche Verfahren zufolge Gegenstandslosigkeit abzuschreiben. Sie ermöglichte es dem Beklagten, den Entscheid sachgerecht anzufechten, und der Beschwerdeinstanz, diesen zu überprüfen. Da das Verfahren gegenstandslos geworden ist, ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz keine Ausführungen dazu machte, ob das Ausweisungsbegehren begründet war oder nicht. Die Vorinstanz hat ihre Begründungspflicht somit nicht verletzt.

3.4.

Soweit sich die Beschwerde gegen die Verlegung der Gerichts- und Parteikosten des erstinstanzlichen Verfahrens (angefochtener Entscheid E. 2.2) richtet, ist auf sie nicht einzutreten, nachdem der Beklagte mit keinem Wort begründet hat und auch nicht ersichtlich ist, weshalb diese unrichtig sein sollte.

3.5.

Aufgrund der obigen Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.

4.1.

Der Beklagte ersuchte in seiner Beschwerde schliesslich um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands für das Beschwerdeverfahren.

4.2.

4.2.1.

Gemäss 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). Die unentgeltliche Rechtspflege umfasst die Befreiung von Vorschuss- und Sicherheitsleistungen, die Befreiung von den Gerichtskosten und die gerichtliche Bestellung einer Rechtsbeiständin oder eines Rechtsbeistands, wenn dies zur Wahrung der Rechte notwendig ist, insbesondere wenn die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist (Art. 118 Abs. 1 ZPO).

Als aussichtslos i.S.v. Art. 117 lit. b ZPO sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Prozessbegehren anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und sie deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde. Eine Par-

tei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und Gefahr nicht führen würde, nicht deshalb anstrengen können, weil er sie - zumindest vorläufig - nichts kostet. Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt sich aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung der Prozessaussichten, wobei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs massgebend sind (statt vieler BGE 142 III 138 E. 5.1 m.w.H.).

4.2.2.

Aus den Ausführungen in E. 3 hievor ergibt sich, dass im vorliegenden Beschwerdeverfahren die Gewinnaussichten von Anfang an beträchtlich geringer waren als die Verlustgefahren und deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden konnten. Daher war die Beschwerde gegen die Verfügung des Präsidenten des Bezirksgerichts Zofingen vom 14. Juli 2022 von vornherein aussichtslos. Die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege fällt deshalb ausser Betracht. Folglich ist das Gesuch des Beklagten um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands für das Beschwerdeverfahren abzuweisen.

5.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat der unterliegende Beklagte die obergerichtliche Entscheidegebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und seine Parteikosten selber zu tragen. Da der Klägerin im Beschwerdeverfahren kein Aufwand entstanden ist, ist ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Ergänzend festzuhalten bleibt, dass die Vertretung durch die Liegenschaftsverwaltung lediglich vor den Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht und im erstinstanzlichen Mietausweisungsverfahren zulässig ist (§ 18 Abs. 2 EG ZPO). Vor Obergericht ist die Vertretung der Klägerin durch die Liegenschaftsverwaltung demnach unzulässig. Es bleibt dies hier jedoch (abgesehen von der Anpassung im Rubrum des vorliegenden Entscheids) ohne Folgen, da seitens der Klägerin keine Prozesshandlungen erforderlich waren und die Beschwerde, wie dargelegt, abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist.

Das Obergericht beschliesst:

Das Gesuch des Beklagten um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird dem Beklagten 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).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 420.00**.

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, 31. Oktober 2022

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber