

tretung nach Art. 27 SchKG verzichtet, wozu er berechtigt war (BGE 138 III 396 Erw. 3.2). Die vom Beklagten zitierten Bestimmungen in § 18 EG ZPO betreffen nicht die gewerbsmässige Vertretung nach Art. 27 SchKG, sondern die besonderen Vertretungen im arbeitsgerichtlichen Verfahren und vor den Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht und im erstinstanzlichen Mietausweisungsverfahren. Da der Kanton Aargau die gewerbsmässige Vertretung nach Art. 27 SchKG nicht geregelt hat, ist sie im Gegensatz zu dem vom Bundesgericht im erwähnten Entscheid zu beurteilenden Fall aus dem Kanton Luzern grundsätzlich frei, wie die Vorinstanz zu Recht erkannt hat (Roth/Walther, in: Staehelin/Bauer/Staehelin [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 2. Aufl. 2010, Art. 27 N. 4; Entscheid des Obergerichts ZSU.2012.375 vom 9. April 2013 Erw. 2.4.3). Das war bereits unter altem Recht so und hat sich unter neuem Recht nicht geändert.

- 73 Art. 92 Abs. 2 ZPO. § 4 Abs. 1 AnwT. In Mietzinsfestsetzungsverfahren gilt als Streitwert für die Bemessung der Parteientschädigung nicht der zwanzigfache, sondern nur der vierfache Betrag der einjährigen Nutzung oder Leistung.**

Aus dem Entscheid des Obergerichts, Zivilgericht, 4. Kammer, vom 27. Mai 2013 in Sachen R.B. gegen G.F. (ZVE.2013.5).

Aus den Erwägungen

3.4.3.

Der Kläger hat mit verbesserter Klage vom 9. Juni 2011 die Herabsetzung des Mietzinses für die von ihm gemietete Wohnung an der X-Strasse in Y um monatlich Fr. 39.55 ab 1. April 2011 verlangt. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Streitsache, sodass für die Berechnung der Parteientschädigung grundsätzlich vom Streitwert auszugehen ist. Dabei gilt als Wert wiederkehrender Nutzungen oder Leistungen der Kapitalwert, als der bei ungewisser oder unbeschränkter Dauer der zwanzigfache Betrag der einjährigen Nutzung

oder Leistung gilt (Art. 92 ZPO). Insofern kann der Vorinstanz keine unrichtige Rechtsanwendung vorgeworfen werden, wenn sie den Streitwert auf Fr. 9'492.00 beziffert hat.

3.4.4.

Nach der publizierten Rechtsprechung des Obergerichts wurde der Streitwert in Mietzinsfestsetzungsverfahren unter der Geltung der kantonalen Zivilprozessordnung, die in § 20 Abs. 2 eine praktisch gleichlautende Bestimmung enthielt, nicht aufgrund des zwanzigfachen, sondern aufgrund des vierfachen streitigen Jahresbetrags berechnet (AGVE 1995 Nr. 20 S. 70). Begründet wurde das im Wesentlichen damit, die Regel des § 20 Abs. 2 ZPO/AG erlaube dem Gericht zwar, den Streitwert rasch und ohne besonderen Aufwand an Zeit oder Kosten zu ermitteln, führe aber für die Parteikostenfestsetzung in Mietpreisstreitigkeiten zu unhaltbaren Zuständen, indem bereits ab einer umstrittenen Mietpreisdifferenz von monatlich Fr. 100.00 Streitwerte resultierten, die im Fall anwaltlicher Vertretung zu stossend hohen Parteikosten der unterliegenden Partei führten, was letztlich die Konsequenz habe, dass sich zahlreiche Mieter nicht leisten könnten, einen Mietpreisfestsetzungsprozess zu führen, oder riskierten, im Fall des Unterliegens etwa in einem Streit um eine monatliche Zinsdifferenz von Fr. 100.00 Parteikosten für zwei Instanzen von wesentlich mehr als Fr. 10'000.00 bezahlen zu müssen. Solche zu gewärtigende Parteikosten beeinflussten ohne Zweifel den Entscheid eines Mieters über eine Prozessführung massgeblich und schreckten ihn unter Umständen vom Einklagen berechtigter Ansprüche ab. Die Festsetzung der Parteientschädigung nach der zitierten Bestimmung könne deshalb faktisch die Rechtsdurchsetzung erschweren und zu einer Vereitelung von Bundesrecht führen, was mit dem Vorrang des Bundesrechts wie auch der dienenden Funktion des kantonalen Zivilprozessrechts nicht zu vereinbaren sei (AGVE 1995 S. 71 f.).

3.4.5.

In der Zwischenzeit ist die Schweizerische Zivilprozessordnung in Kraft getreten, welche in Art. 92 Abs. 2, wie erwähnt, eine praktisch gleichlautende Bestimmung hat, sodass das Argument der Vereitelung von Bundesrecht durch kantonales Zivilprozessrecht entfal-

len ist. In den einschlägigen Kommentaren wird einhellig die Auffassung vertreten, dass bei Streitigkeiten über Mietzinsanpassungen in unbefristeten Mietverträgen der Streitwert nach dem Wortlaut von Art. 92 Abs. 2 ZPO als zwanzigfacher Betrag der streitigen Differenz pro Jahr zu berechnen sei (Stein-Wigger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2. Aufl. 2013, Art. 92 N. 12; Sterchi, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, Art. 92 N. 7; Diggelmann, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 2011, Art. 92 N. 5; Tappy, in: Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy, Code de procédure civile commenté, 2011, Art. 92 N. 9; Rüegg, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, Art. 92 N. 4; Mohs, in: Gehri/Kramer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 2010, Art. 92 N. 2; Schleiffer Marais, in: Baker & McKenzie [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Handkommentar, 2010, Art. 92 N. 7; van de Graaf, in: Oberhammer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2010, Art. 92 N. 5). Das entspricht ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts aufgrund seiner im Wesentlichen gleichlautenden Prozessgesetze (Art. 51 Abs. 3 BGG, Art. 36 Abs. 5 OG; BGE 137 III 362 [nicht publizierte] Erw. 1, 121 III 397 Erw. 1, 118 II 422 Erw. 1, 101 II 333 Erw. 1). Indessen betreffen die bundesgerichtlichen Erwägungen stets nur die Berechnung des Rechtsmittelstreitwerts und wird in den zitierten Kommentaren nicht differenziert in Zuständigkeits-, Rechtsmittel- und Gebührenstreitwert. Wo das ausnahmsweise getan wird, werden zwar Bedenken bezüglich der Auswirkungen auf die Kosten geäußert, diese aber mit dem Argument beruhigt, dass der kostentreibenden Wirkung über Tarifiereduktionen begegnet werden könne (Gasser/Rickli, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2010, Art. 92 N. 2). Abgesehen davon, dass das nicht in allen Fällen hinreichend möglich sein dürfte, spricht gegen die Anwendung von Art. 92 Abs. 2 ZPO nicht nur das damit verbundene, für viele Mieter schwer tragbare Prozesskostenrisiko, sondern vor allem auch der Umstand, dass die durchschnittliche Mietdauer bei

Wohnungen erheblich kürzer ausfällt als zwanzig Jahre (Rüegg, a.a.O., Art. 92 N. 3; gemäss Auskunft des Bundesamts für Wohnungswesen beträgt die durchschnittliche Dauer eines Mietverhältnisses in der Schweiz rund sechs Jahre). Das Obergericht hat deshalb nach der publizierten Rechtsprechung auf die Dauer der maximalen Erstreckung für Wohnungen von vier Jahren abgestellt (AGVE 1995 S. 72).

3.4.6.

Das Obergericht hat dazu im zitierten Entscheid erwogen, wenn eine gesetzliche Regelung zu sachlich unbefriedigenden und stossenden Resultaten führe und als lückenhaft erscheine, werde traditionellerweise von einer unechten Gesetzeslücke gesprochen. Das Legalitätsprinzip stehe zwar der Füllung unechter Gesetzeslücken durch den Richter grundsätzlich entgegen, doch werde sie ausnahmsweise zugelassen, wenn die Anwendung einer konkreten Gesetzesnorm zu offensichtlich unannehmbaren bzw. rechtsmissbräuchlichen Resultaten führe. Dies sei etwa der Fall, wo sich der Gesetzgeber offenkundig über gewisse Tatsachen geirrt habe oder sich die Verhältnisse seit Erlass eines Gesetzes gewandelt hätten, sodass die Vorschrift unter legislativpolitischen, realistischen oder ethischen Gesichtspunkten nicht bzw. nicht mehr befriedige und ihre Anwendung rechtsmissbräuchlich werde, aber auch, wenn triftige Gründe zur Annahme beständen, dass der Gesetzeswortlaut nicht den wahren Sinn einer Bestimmung wiedergebe. Wie sich gezeigt habe, könne die Bestimmung des § 20 Abs. 2 ZPO/AG zu sachlich nicht gerechtfertigten und nicht hinzunehmenden stossenden Resultaten führen. Sie müsse deshalb als unvollständig gelten, weshalb sie in richterlicher Lückenfüllung zu ergänzen sei. In diesem Sinn erscheine eine Abweichung vom Wortlaut gerechtfertigt, etwa wenn feststehe, dass die Leistung oder Nutzung weniger als 20 Jahre dauern werde oder die Dauer mutmasslich weniger als 20 Jahre betrage, aber auch im Fall, wo die Berechnung des Streitwerts nach dieser vereinfachten Multiplikationsmethode zu einem unbilligen Resultat in Form von prohibitiv hohen Parteikosten für die unterliegende Partei und damit zu einer unzulässigen Erschwerung der Durchsetzung von bundesrechtlich garantierten Rechtsansprüchen weniger begüterter Kreise führe. Ob

in einem solchen Fall eine freie Schätzung des Streitwerts befürwortet oder auf die maximale Erstreckungsdauer von vier Jahren gemäss Art. 272b Abs. 1 OR abgestellt werde, sei eine Frage des Ermessens, welches dem Gericht ohne Zweifel zustehe. Das Obergericht habe sich für Letzteres entschieden.

3.4.7.

Diese Erwägungen können auch unter der Herrschaft der Schweizerischen Zivilprozessordnung Geltung beanspruchen. Der kantonale Gesetzgeber hat beim Erlass des § 4 Abs. 1 AnwT offensichtlich die Konsequenzen nicht bedacht, welche die Verweisung auf die Schweizerische Zivilprozessordnung für die Berechnung des Streitwerts bei der Festsetzung der Parteientschädigung in Mietzinsfestsetzungsverfahren haben kann, so wie er das bereits beim Erlass von § 4 Abs. 5 altAnwT und der Verweisung auf § 20 ZPO/AG nicht getan hat. Da die Berechnung des Streitwerts nach dieser vereinfachten Multiplikationsmethode auch unter der Herrschaft der Schweizerischen Zivilprozessordnung zu unbilligen, weil prohibitiven Parteikosten für die unterliegende Partei und damit zu einer unzulässigen Erschwerung der Durchsetzung von bundesrechtlich garantierten Rechtsansprüchen weniger begüterter Kreise führen kann, ist an der publizierten Rechtsprechung auch nach Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung festzuhalten. Die Berechnung des Streitwerts durch die Vorinstanz ist aus diesem Grund unrichtig und zu korrigieren.

- 74 **Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO. Bei Verfahren, die nicht besonders stark in die Rechtsposition der betroffenen Partei einzugreifen drohen oder die neben der relativen Schwere des Falls keine tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten aufweisen (Ausdehnung des Besuchsrechts, Anordnung einer Beistandschaft oder Ähnliches), denen die gesuchstellende Partei, auf sich allein gestellt, nicht gewachsen wäre, ist die gerichtliche Bestellung einer Rechtsbeiständin oder eines Rechtsbeistands in aller Regel nicht notwendig.**

Aus dem Entscheid des Obergerichts, Zivilgericht, 4. Kammer, vom 2. Dezember 2013 in Sachen L.J. (ZSU.2013.346).