

ZSU.2022.11
(OZ.2021.4)
Art. 118

Entscheid vom 8. November 2022

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Egloff
 Oberrichterin Massari
 Gerichtsschreiberin Corazza

Gesuchsteller **A. _____,**
 [...]
 vertreten durch lic. iur. Patrick Stutz, Rechtsanwalt,
 Mellingerstrasse 6, 5401 Baden

Gegenstand Unentgeltliche Rechtspflege

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Mit Klage vom 17. Mai 2021 stellte B. (nachfolgend Klägerin) beim Bezirksgericht Bremgarten folgende Anträge:

" 1.

Der Beklagte sei zu verpflichten, die Liegenschaft der Klägerin am C mit sofortiger Wirkung zu verlassen und der Klägerin sämtliche Schlüssel zur Liegenschaft herauszugeben[.]

2.

Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die richterliche Wegweisungsanordnung gemäss Rechtsbegehren Ziff. 1 sei dem Beklagten die Bestrafung gemäss Art. 292 StGB anzudrohen (Ungehorsam gegen amtliche Verfügung).

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten."

1.2.

Mit Eingabe vom 27. August 2021 beantragte der Gesuchsteller, was folgt:

" 1.

Es sei in Anwendung von Art. 125/126 ZPO das vorliegende Verfahren zu sistieren.

2.

Dem Beklagten sei formell die Frist zur Erstattung einer materiellen Antwort mit Gutheissung des Antrages Ziff. 1 abzunehmen.

3.

Eventualiter sei dem Beklagten die Frist zur Erstattung der Antwort nach Rechtskraft des Sistierungsentscheides neu anzusetzen.

4.

Dem Kläger [recte: Beklagten] sei für das vorliegende Gerichtsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen und der Unterzeichnete als dessen unentgeltlicher Rechtsvertreter richterlich einzusetzen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. 7.7 % MWST zu Lasten der Klägerin."

1.3.

Mit Stellungnahme vom 8. September 2021 beantragte die Klägerin die Abweisung der Anträge des Gesuchstellers und hielt an ihren Anträgen fest.

2.

Der Präsident des Bezirksgerichts Bremgarten wies das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege mit Verfügung vom 8. Dezem-

ber 2021 ab. Gleichentags verfügte er sodann die Abweisung des Sistierungsantrages und setzte dem Gesuchsteller eine Frist von 20 Tagen zur Einreichung der Klageantwort.

3.

3.1.

Gegen die Verfügung betreffend die Abweisung des Gesuchs um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege, die ihm am 13. Dezember 2021 zugestellt wurde, erhob der Gesuchsteller mit Eingabe vom 10. Januar 2022 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde mit folgenden Anträgen:

" 1.

Die vorinstanzliche Verfügung vom 08.12.2021 sei aufzuheben und es sei dem Beschwerdeführer für das vorinstanzliche Verfahren die unentgeltliche Prozessführung mit Beordnung des Unterzeichneten als unentgeltlicher Rechtsvertreter richterlich zu bewilligen.

2.

Auch für das vorliegende Beschwerdeverfahren sei dem Beschwerdeführer die unentgeltliche Prozessführung mit Beordnung des Unterzeichneten als unentgeltlicher Rechtsvertreter richterlich zu bewilligen.

sowie im Sinne einer vorsorglichen Massnahme [...]

1.

Der vorliegenden Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

2.

Die Vorinstanz sei instruktionsrichterlich anzuweisen, die mit Verfügung vom 08.12.2021 angesetzte Frist für eine Klageantwort innert einer Frist von 20 Tagen aufzuheben bzw. zu suspendieren bis Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

3.2.

Der Präsident des Bezirksgerichts Bremgarten verzichtete mit Eingabe vom 26. Januar 2022 (Postaufgabe 27. Januar 2022) auf eine Vernehmlassung.

3.3.

Mit Eingabe vom 11. Februar 2022 beantragte der Gesuchsteller superprovisorisch die vorgenannten vorsorglichen Massnahmen.

3.4.

Mit Verfügung vom 14. Februar 2022 hiess der Instruktionsrichter die superprovisorischen Anträge gut und wies das Bezirksgericht Bremgarten an, das Verfahren OZ.2021.4 bis zum rechtskräftigen Entscheid über die un-

entgeltliche Rechtspflege des Gesuchstellers zu sistieren, die Frist zur Klageantwort abzunehmen und nach dem rechtskräftigen Entscheid über die unentgeltliche Rechtspflege neu anzusetzen.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Wird die unentgeltliche Rechtspflege ganz oder teilweise abgelehnt oder entzogen, so kann der Entscheid mit Beschwerde angefochten werden (Art. 121 ZPO). Die Beschwerdefrist beträgt im summarischen Verfahren 10 Tage (Art. 321 Abs. 2 ZPO) und es gilt gemäss Art. 145 Abs. 2 lit. b ZPO kein Fristenstillstand vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar (Art. 145 Abs. 1 lit. c ZPO). Insofern wäre die vom Gesuchsteller am 10. Januar 2022 eingereichte Beschwerde verspätet, nachdem ihm der angefochtene Entscheid am 13. Dezember 2021 zugestellt worden ist. Die Vorinstanz hat jedoch in ihren Rechtsmittelbelehrungen den gemäss Art. 145 Abs. 3 ZPO für die Nichtgeltung des Fristenstillstands konstitutiven Hinweis auf Art. 145 Abs. 2 lit. b ZPO unterlassen. Diese Hinweispflicht gemäss Art. 145 Abs. 3 ZPO stellt eine Gültigkeitsvorschrift dar und gilt in gewissem Sinne absolut, was – ungeachtet des Umstands, dass der anwaltlich vertretene Gesuchsteller von der Ausnahme Kenntnis hatte – dazu führt, dass der Fristenstillstand trotzdem beachtlich (BGE 139 III 78 E. 5.4.3) und die Beschwerdefrist mit der Eingabe vom 10. Januar 2022 eingehalten ist.

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). Neben konkreten Rechtsbegehren hat die schriftlich einzureichende Beschwerde auch eine Begründung zu enthalten (Art. 321 Abs. 1 ZPO; FREIBURGH/AUFHELDT, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 15 zu Art. 321 ZPO). Darin ist insbesondere darzulegen, weshalb die mit den Beschwerdeanträgen geforderten Abänderungen des erstinstanzlichen Entscheides verlangt werden und gestützt auf welche Sachverhaltselemente und Rechtsgrundlagen sich die Beschwerdeanträge rechtfertigen. Dabei hat der Gesuchsteller wie bereits im erstinstanzlichen Verfahren seine Behauptungen bestimmt und vollständig aufzustellen. Er hat sich insbesondere auch mit der Begründung des erstinstanzlichen Entscheides auseinanderzusetzen (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Das Obergericht hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen den erstinstanzlichen

Entscheid erhobenen Beanstandungen zu beschränken (analog BGE 142 III 413 E. 2.2.4).

1.3.

Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO).

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind als aussichtslos Begehren anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die 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 Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und Gefahr nicht führte, 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 (BGE 142 III 138 E. 5.1).

Die Anspruchsvoraussetzung der Nichtaussichtslosigkeit ist grundsätzlich unabhängig von der Parteirolle zu prüfen (BGE 142 III 138 E. 5, BGE 139 III 475 E. 2.3; WUFFLI/FUHRER, Handbuch unentgeltliche Rechtspflege im Zivilprozess, 2019, N. 418 Fn. 626). Sofern das Verfahren nicht eine besondere Rücksichtnahme auf die Parteirolle verlangt, beurteilt sich im Grundsatz die Aussichtslosigkeit der Rechtsbegehren des Beklagten nicht anders als für den Kläger; auch vom Beklagten kann erwartet werden, dass er offensichtlich berechnete Ansprüche anerkennt und nicht sinnlos prozessiert.

2.

2.1.

Die Vorinstanz begründet die Ablehnung der unentgeltlichen Rechtspflege im Wesentlichen wie folgt: Die Klägerin habe mit Eingabe vom 18. Mai 2021 eine Eigentumsfreiheitsklage eingereicht und darin geltend gemacht, dass bis heute keine rechtliche Grundlage bestehe, die den Verbleib des Gesuchstellers in der Liegenschaft der Klägerin rechtfertigen würde. Der Gesuchsteller beantrage in der auf prozessuale Einreden beschränkten Klageantwort die Sistierung des Verfahrens mit Verweis auf das Verfahren OZ.2020.17 und berufe sich auf die dort vorgebrachte Begründung. Eigene materielle Ausführungen, die für die Beurteilung des Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege herangezogen werden könnten, habe er nicht vorgebracht. Mit Eingabe vom 15. November 2021 habe er um Beurteilung des

Gesuchs ersucht. Wie der Gesuchsteller richtig ausführe, könne die Eigentumsfreiheitsklage der Klägerin nicht gutgeheissen werden, sofern er eine Rechtsgrundlage zum Verbleib in der Liegenschaft der Klage habe. Diesbezüglich sei die Argumentation des Gesuchstellers im Verfahren OZ.2020.17 heranzuziehen. Er beantrage im Verfahren OZ.2020.17 die Feststellung eines Mietrechtsverhältnisses zwischen den Parteien. Die diesbezügliche Argumentation des Gesuchstellers erscheine jedoch äusserst widersprüchlich. Einerseits berufe er sich auf ein Mietrechtsverhältnis, andererseits mache er selbst geltend, es bestehe ein vertragsloser Zustand und es fehle an einer Verständigung zwischen den Parteien über ein "Verbleiberecht". Gestützt auf den aufgehobenen Erbvertrag vom 21. November 2008 sei kein "Recht am Wohnen" ersichtlich. Die widersprüchlichen Vorbringen sowie die eingereichten Unterlagen würden gegen das Vorliegen einer übereinstimmenden Willenserklärung der Parteien sprechen, womit es an der Voraussetzung für die Begründung eines Mietrechtsverhältnisses fehle. Soweit sich der Gesuchsteller auf ein faktisches Mietverhältnis berufe, sei nicht ersichtlich, was er damit meine. Sein Rechtsbegehren müsse daher als aussichtslos bezeichnet werden. Vom Gesuchsteller könne folglich erwartet werden, dass er offensichtlich berechnete Ansprüche anerkenne.

2.2.

Der Gesuchsteller führt in seiner Beschwerde aus, dass die bundesgerichtliche Rechtsprechung – wonach die Nichtaussichtslosigkeit unabhängig von der Parteirolle zu prüfen sei und vom Gesuchsteller offensichtlich berechnete Ansprüche der Gegenseite anzuerkennen seien – nicht auf den vorliegenden Fall anzuwenden sei. Die Vorinstanz argumentiere ferner ausschliesslich mit den identischen Erwägungen wie im Parallelverfahren OZ.2020.17. Damit werde eine unzulässige Antizipierung vorgenommen, indem die Vorinstanz den Standpunkt des Gesuchstellers im Parallelverfahren OZ.2020.17 als aussichtslos erachte und daraus schliesse, dass die Eigentumsfreiheitsklage klarerweise gutzuheissen und folglich jegliche Gegenseite des Gesuchstellers aussichtslos sei. Die Vorinstanz setze sich ausschliesslich mit der Klage des Gesuchstellers im Parallelprozess OZ.2020.17 und nicht mit der vorliegend zu beurteilenden Eigentumsfreiheitsklage der Klägerin auseinander. Damit liege eine Missachtung der Begründungs- und Substantiierungspflicht vor, die das rechtliche Gehör des Gesuchstellers verletze. Sodann habe die Vorinstanz ein falsches Verständnis des "faktischen Mietverhältnisses". Es gehe um die Klärung der Rechtssituation, die dann eintrete, wenn jemand eine Sache, ohne dass zwischen den Parteien ein Mietvertrag zustande gekommen sei, weiter benütze. Er habe aufgrund der Umstände, die zum alleinigen Verbleib in der Liegenschaft geführt hätten, ein Anrecht darauf, dass dieser Zustand rechtlich geprüft, zumindest einem faktischen Mietverhältnis zugeordnet und alsdann sein Bleiberecht im Rahmen einer Mieterstreckung, und somit zeitlich befristet, geregelt werde.

In der Eingabe vom 27. August 2021 vor Vorinstanz hielt der Gesuchsteller in Bezug auf das behauptete Mietrechtsverhältnis einerseits fest, dass er sich im Mietrechtsverfahren OZ.2020.17 auf den Standpunkt stelle, er sei ab dem Zeitpunkt der Auflösung des Konkubinats in ein Mietrechtsverhältnis zur Klägerin zu stehen gekommen. Ein Mietverhältnis (Mietvertrag) sei formfrei möglich und müsse nicht schriftlich verbrieft werden (Ziff. II.2.1 der Eingabe vom 27. August 2021). Der mittelbar besitzenden Klägerin fehle es – zufolge des Mietvertrages mit dem Gesuchsteller – ferner an der Aktivlegitimation zu einer Besitzes- oder Eigentumsfreiheitsklage gegen den unmittelbar besitzenden Gesuchsteller, solange er rechtmässiger Mieter sei (Ziff. II.2.2 der Eingabe vom 27. August 2021). Andererseits macht er geltend, ein mündliches und/oder faktisches Mietverhältnis sei formgültig als Mietrechtsverhältnis zu qualifizieren und unterstehe damit dem Mietrecht (Ziff. II.2.1 der Eingabe vom 27. August 2021). Auch mit Begründung eines faktischen Mietverhältnisses verpflichte sich der Vermieter durch den Mietvertrag, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten (Ziff. II.2.2 der Eingabe vom 27. August 2021).

3.

3.1.

Das rechtliche Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Gerichte die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien hören und bei der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigen (BGE 136 I 184 E. 2.2.1). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und dem Betroffenen ermöglichen, den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl die Parteien als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dies bedeutet indessen nicht, dass sie sich ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 142 III 433 E. 4.3.2).

3.2.

Der Gesuchsteller legt in seiner Beschwerde nicht substantiiert dar, inwiefern die Vorinstanz seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt haben soll, sondern wirft ihr lediglich pauschal vor, sie setze sich nicht mit der Eigentumsfreiheitsklage der Klägerin auseinander. Er führt insbesondere nicht aus, welche rechtserheblichen Vorbringen der Klägerin hätten gehört und berücksichtigt werden müssen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz ist denn auch nicht ersichtlich. So hat die Vorinstanz zutreffend ausgeführt, dass die Liegenschaft der Klägerin gehöre

(vgl. angefochtener Entscheid E. 3.6). Das gegenwärtige Eigentum der Klägerin, für welches sie die Behauptungs- und Beweispflicht trägt (E. 4.1 hier-nach), ist mit Blick auf den beigelegten Grundbuchauszug aufgrund der hier gebotenen vorläufigen und summarischen Prüfung als erstellt zu erachten. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz hierzu keine weiteren Ausführungen macht und sich nicht näher mit den weiteren Vorbringen der Klägerin auseinandersetzt. Sodann begründet die Vorinstanz, weshalb vom Gesuchsteller erwartet werden könne, dass er die offensichtlich berechtigten Ansprüche der Klägerin anerkenne (angefochtener Entscheid E. 3.6). Sie gelangt hierbei zum Schluss, dass kein Mietrechtsverhältnis bestehe und der Gesuchsteller daher keine Rechtsgrundlage zum Verbleib in der Liegenschaft der Klägerin habe. Die Ausführungen der Vorinstanz erlaubte es dem Gesuchsteller folglich, sich mit dieser Begründung auseinanderzusetzen und die Verfügung sachgerecht anzufechten. Die Rüge der Gehörsverletzung erweist sich somit als unbegründet.

4.

4.1.

Wer Eigentümer einer Sache ist, kann gemäss Art. 641 Abs. 1 ZGB in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen. Art. 641 Abs. 2 ZGB verleiht dem Eigentümer das Recht, seine Sache von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen (Eigentumsklage) und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren (Eigentumsfreiheitsklage). Insbesondere kann die Räumung einer Liegenschaft verlangt werden (Urteil des Bundesgerichts 5A_710/2013 vom 17. Februar 2014 E. 3.5). Befugt zur Geltendmachung der Eigentumsfreiheitsklage ist der Eigentümer (WOLF/WIEGAND, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 6. Aufl. 2019, N. 59 zu Art. 641 ZGB). Dabei spielt es keine Rolle, ob er selbst die Sache besitzt. Der Störer ist sodann passivlegitimiert (WOLF/WIEGAND, a.a.O., N. 62 zu Art. 641 ZGB). Jede Einwirkung auf das Eigentum eines anderen ist grundsätzlich unzulässig, solange sie nicht durch Rechtsgeschäft oder Gesetz gerechtfertigt ist. Eine Berechtigung zur Einwirkung kann sich aus dinglichen oder obligatorischen Rechten ergeben (WOLF/WIEGAND, a.a.O., N. 64 zu Art. 641 ZGB). Bei der Eigentumsklage trifft die Behauptungs- und Beweislast den Kläger für sein gegenwärtiges Eigentum und den Beklagten für sein dingliches oder obligatorisches Recht zur Einwirkung (WOLF/WIEGAND, a.a.O., N. 44 und 64 zu Art. 641 ZGB; Urteil des Bundesgerichts 5A_710/2013 vom 17. Februar 2014 E. 2.1).

4.2.

4.2.1.

Vorab festzuhalten ist, dass die Vorinstanz die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung der unentgeltlichen Rechtspflege zutreffend dargelegt hat: Die Anspruchsvoraussetzung der Nichtaussichtslosigkeit ist auch im erstinstanzlichen Verfahren grundsätzlich unabhängig von der Parteirolle

zu prüfen (E. 1.3 hiervor). Das vorliegende Verfahren verlangt keine besondere Rücksichtnahme auf die Parteirolle; offensichtlich berechnigte Ansprüche sind daher vom Gesuchsteller prinzipiell anzuerkennen.

4.2.2.

Die Rüge, die Vorinstanz habe eine unzulässige Antizipierung vorgenommen, indem sie den Standpunkt des Gesuchstellers im Parallelverfahren OZ.2020.17 als aussichtslos erachte und daraus schliesse, dass die Eigentumsfreiheitsklage klarerweise gutzuheissen sei, geht fehl. Der Gesuchsteller hat vor Vorinstanz lediglich ausgeführt, dass bei Obsiegen im Mietrechtsverfahren OZ.2020.17 feststehe, dass ein Mietverhältnis zwischen den Parteien bestehe, was zwingend zur Abweisung der Eigentumsfreiheitsklage führen müsse (Ziff. II.2.1 – 2.4 der Eingabe vom 27. August 2021). Aus der Klage vom 17. Mai 2021 und dem Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege (Eingabe vom 27. August 2021) ergeht sodann nicht, dass eine andere Rechtsgrundlage für den Verbleib des Gesuchstellers in der Liegenschaft der Klägerin bestehen würde oder die Eigentumsfreiheitsklage aus anderen Gründen abzuweisen wäre. Dies wird vom Gesuchsteller sodann auch im Beschwerdeverfahren nicht geltend gemacht. Es wäre ihm indessen möglich gewesen, seiner Mitwirkungsobliegenheit nachzukommen und ein anderweitiges dingliches oder obligatorisches Bleiberecht zu behaupten bzw. seinen Standpunkt betreffend die Eigentumsfreiheitsklage im Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege darzulegen (Urteil des Bundesgerichts 4A_46/2021 vom 26. März 2021 E. 4.3.1 und Urteil des Bundesgerichts 4A_492/2020 vom 19. Januar 2021 E. 3.2.2 analog). Soweit der Gesuchsteller vor Vorinstanz noch die Sachlegitimation der Klägerin in Zweifel gezogen hat, weil diese nur mittelbare Besitzerin sei (Ziff. II.2.2. der Eingabe vom 27. August 2021), war dies offensichtlich unbegründet, da die Aktivlegitimation bei der Eigentumsfreiheitsklage unabhängig von den Besitzverhältnissen zu prüfen ist. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz gestützt auf die vorgebrachten Ausführungen und eingereichten Unterlagen den Eigentumsfreiheitsanspruch der Klägerin prüfte und zum Schluss gelangte, dass dieser – unter Ablehnung der bis anhin vorgebrachten Argumente des Gesuchstellers (dazu sogleich) – offensichtlich berechnigt ist, da kein Recht zur Einwirkung und kein anderer Grund für die Abweisung der Eigentumsfreiheitsklage ersichtlich ist. Inwiefern die identische Begründung angesichts des identischen Standpunktes des Gesuchstellers unzulässig wäre, ist nicht klar. Auch nicht ersichtlich ist, inwiefern eine Antizipierung in Bezug auf das Verfahren OZ.2020.17 vorliegen würde; so wurde über dessen Aussichtslosigkeit bereits gleichentags entschieden. Dass sich die Vorinstanz für ihre Begründung auf den Standpunkt des Gesuchstellers im Parallelprozess OZ.2020.17 stützt, auf den der Gesuchsteller in der Eingabe vom 27. August 2021 selbst verweist (Ziff. II.2.1 der Eingabe vom 27. August 2021), wird in der Beschwerde sodann nicht gerügt und ist daher nicht

zu prüfen (vgl. Ziff. II.3 der Beschwerde: "ausschliesslich[e]" Befassung mit der Klage des Gesuchstellers im Parallelprozess).

4.2.3.

Zu prüfen bleibt, ob die Vorinstanz zu Recht davon ausging, dass der Eigentumsfreiheitsanspruch der Klägerin offensichtlich berechtigt sei, obwohl der Gesuchsteller ein Mietrechtsverhältnis behauptete (Ziff. II.2.1-2.4 der Eingabe vom 27. August 2021). Wie bereits im Rahmen des Beschwerdeverfahrens ZSU.2022.10 ausgeführt, ist auch im vorliegenden Verfahren unklar, ob der Gesuchsteller ein vertragliches und/oder ein faktisches Mietvertragsverhältnis geltend macht (E. 2.2 hiervor). Vorliegend kann dies jedoch ebenfalls offengelassen werden, da die Vorbringen des Gesuchstellers so oder anders den Eigentumsfreiheitsanspruch der Klägerin nicht zu entkräften vermögen:

Die Annahme eines faktischen Vertragsverhältnisses im Falle der eigenmächtigen Inanspruchnahme einer entgeltlichen Leistung ist umstritten (ZELLWEGER-GUTKNECHT, in: Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 123 zu Einl. vor Art. 1 ff. OR). Selbst wenn bei der eigenmächtigen Benutzung einer Mietsache ein faktisches Vertragsverhältnis angenommen wird, so begründet dies keine Miete (HIGI/BÜHLMANN, in: Higi/Bühlmann/Wildisen [Hrsg.], Die Miete, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253 - 273c OR), 5. Aufl. 2019, N. 35 zu Art. 253 OR, vgl. ROHRER, in: Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft [Hrsg.], Das schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, N. 35 f. zu Vorbemerkungen zu Art. 253-273c OR, Entscheid Appellationsgericht Basel-Stadt BEZ.2018.64 E. 3.3.2). Die mietrechtlichen Bestimmungen kommen diesfalls zugunsten des Benutzers der Sache nicht zur Anwendung. Der Gesuchsteller verkennt folglich bei seiner Argumentation erneut die Tragweite eines faktischen Mietvertragsverhältnisses: Aus dem faktischen Mietverhältnis kann der Benutzer einer Liegenschaft keine Ansprüche geltend machen. Die so erfolgte eigenmächtige Nutzung des "Mieters" steht dem Eigentumsfreiheitsanspruch der Klägerin somit nicht entgegen.

Der Gesuchsteller hat sich sodann in der Beschwerde in Bezug auf die Ablehnung eines vertraglichen Mietverhältnisses nicht in dem von Art. 321 Abs. 1 ZPO geforderten substantiierten Umfang (E. 1.2 hiervor) mit der Begründung der angefochtenen Verfügung auseinandergesetzt, sondern lediglich geltend gemacht, dass zumindest ein faktisches Mietverhältnis festzustellen sei (Ziff. II.4.2.1 der Beschwerde). Der Vollständigkeit halber sei dennoch ausgeführt, dass den vorinstanzlichen Erwägungen zuzustimmen ist: Die Vorbringen des Gesuchstellers sind in Bezug auf ein vertragliches Mietverhältnis widersprüchlich und nicht nachvollziehbar (vgl. E. 2.2 hiervor). So steht die Behauptung des Gesuchstellers, es bestehe ein faktisches Mietverhältnis, im direkten Widerspruch zu den Ausführungen, dass ein Mietvertrag abgeschlossen worden sei, da Ersteres nur angenommen

wird, wenn kein (gültiger) Mietvertrag vorliegt. Sowohl im Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege (vgl. Ziff. II.2.1 der Eingabe vom 27. August 2021) als auch in den Vorbringen zum Mietrechtsverfahren OZ.2020.17 fehlt es an substantiierten und nachvollziehbaren Ausführungen, wann und in welcher Form die übereinstimmenden Willenserklärungen, die für die Begründung eines Mietvertrages vorliegen müssten (Art. 1 OR), geäußert worden wären. Unwahrscheinlich erscheint insbesondere, dass die Klägerin im Zeitpunkt der Auflösung des Konkubinats einen Mietvertrag mit dem Gesuchsteller abschliessen wollte (vgl. Ziff. II.2.1 der Eingabe vom 27. August 2021). Eine natürliche Vermutung spricht dafür, dass die Klägerin mit der Auflösung des Konkubinats auch wirtschaftlich getrennte Wege gehen wollte. Aufgrund der bisherigen Vorbringen erscheint es daher als äusserst unwahrscheinlich, dass zwischen dem Gesuchsteller und der Klägerin ein Mietvertrag abgeschlossen worden ist, der dem Eigentumsfreiheitsanspruch der Klägerin entgegenstehen würde.

5.

Zusammenfassend ist zufolge der Bejahung der offensichtlich berechtigten Eigentumsfreiheitsklage der Klägerin die Voraussetzungen von Art. 117 ZPO für die Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für den Gesuchsteller nicht erfüllt. Es bedarf daher keiner Ausführungen zur Frage der prozessualen Bedürftigkeit des Gesuchstellers, weshalb hier weitere Erwägungen unterbleiben. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass der Präsident des Bezirksgerichts Bremgarten das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege abwies. Die dagegen gerichtete Beschwerde ist somit abzuweisen.

6.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat der Gesuchsteller die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO; BGE 137 III 470), welche auf Fr. 500.00 festzusetzen ist (Art. 96 ZPO i.V.m. § 11 Abs. 2 VKD), und seine Parteikosten selber zu tragen. Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass die Beschwerde des Gesuchstellers offensichtlich aussichtslos war, weshalb auch das für das Beschwerdeverfahren gestellte Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege abzuweisen ist.

Das Obergericht beschliesst:

Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.

Das Obergericht erkennt:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.
2.
Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird dem Gesuchsteller auferlegt.
3.
Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

Zustellung an:
[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. 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. 93, 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 selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen

würde. Die subsidiäre Verfassungsbeschwerde kann nur erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 93, 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 BGG).

Aarau, 8. November 2022

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiberin:

Richli

Corazza