

ZVE.2023.25
(MI.2022.107)
Art. 151

Entscheid vom 10. November 2023

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichter Egloff
 Oberrichterin Plüss
 Gerichtsschreiber Huber

Kläger **A.**_____,
 [...]

Beklagter 1 **B.**_____,
 [...]

Beklagte 2 **C.**_____,
 [...]

beide vertreten durch Rechtsanwältin Carmen Emmenegger,
Stadtturmstrasse 19, Postfach, 5401 Baden

Gegenstand Herausgabe hinterlegter Mietzinse

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

A. _____ als Mieter schloss am 30. März 2020 mit B. _____ und C. _____ als Vermieter einen Mietvertrag über das 5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus an der Q-Strasse in R. _____ zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 2'600.00 ab. Mietbeginn war am 1. Juli 2020.

2.

2.1.

Am 27. Oktober 2022 stellte A. _____ bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg ein Schlichtungsgesuch gegen B. _____ und C. _____, mit welchem er die Beseitigung von Mängeln am Mietobjekt, eine Mietzinsherabsetzung und den Ersatz von Reparaturkosten geltend machte sowie die Nebenkostenabrechnung beanstandete.

2.2.

Nachdem an der Schlichtungsverhandlung vom 23. November 2022 keine Einigung erzielt werden konnte, unterbreitete die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg den Parteien gleichentags den folgenden Urteilstvorschlag:

" 1.

Das klägerische Begehren vom 27.10.2022 (Eingang am 27.10.2022) **wird wie folgt gutgeheissen:**

2.

Die Beklagten werden dazu verpflichtet, den nur provisorisch reparierten Boiler **unverzüglich** fachmännisch reparieren zu lassen. Ist eine Reparatur nicht mehr möglich, so werden die Beklagten verpflichtet, den Boiler zu ersetzen.

2.1

Die Beklagten werden verpflichtet, die Rechnung der D. _____ Nr. xxx vom 01.11.2022 selbst zu bezahlen. Diese Rechnung betrifft eine provisorische Reparatur am Boiler, weshalb die Bezahlung der Rechnung zu Lasten der Vermieterschaft, resp. der Beklagten geht.

3.

Die Beklagten werden verpflichtet, die Feuchtigkeits- und Schimmelschäden im klägerischen Mietobjekt **unverzüglich** durch eine auf solche Schäden spezialisierte Fachfirma genaustens auf deren Herkunft hin abklären zu lassen. Die Fachfirma hat in ihrer Expertise also über die Herkunft der Schäden, gleichzeitig aber auch über die sich aufdrängenden Sanierungsschritte zu berichten.

3.1

Die Beklagten werden verpflichtet, nach Vorliegen der Expertise gemäss Ziff. 3 hiavor das klägerische Mietobjekt **unverzüglich** fachmännisch zu entfeuchten und den Schimmelbefall ebenso fachmännisch entfernen zu lassen.

3.2

Die Beklagten werden verpflichtet, im klägerischen Mietobjekt die Heizung auf deren korrektes Funktionieren hin **unverzüglich** fachmännisch überprüfen und gegebenenfalls sich aufdrängende Schritte (Einstellungen) mit samt Instruktionen an die Kläger zu veranlassen.

3.3

Die Beklagten werden schliesslich auch dazu verpflichtet, die im klägerischen Schreiben vom 04.10.2022 gerügten Mängel in der Küche (Kehricht-Kübel-Türe), im Bad (Türe) und im WC (Lüftung) **unverzüglich** fachmännisch beheben zu lassen.

4.

Der Kläger ist dazu berechtigt, bis zur restlosen Behebung der voraufgeführten Mängel den Mietzins weiterhin bei der Gerichtskasse Lenzburg zu hinterlegen. Die Beklagten werden dazu aufgefordert, der Schlichtungsbehörde Lenzburg den Abschluss der Behebung der Mängel zu gegebener Zeit schriftlich zu melden, damit alsdann über die Aufhebung der Mietzinshinterlegung befunden werden kann.

5.

Die Frage, ob dem Kläger eine Mietzinsreduktion zusteht, kann erst nach Vorliegen der Expertise gemäss Ziff. 3 hiavor beurteilt werden. Die Behörde wird nach Abschluss der Mängelbehebung darüber und über die Ansprüche der Parteien, sowie die Herausgabe der hinterlegten Mietzinse separat zu befinden haben.

Die Forderungen des Klägers nach Erstattung von eigenen Aufwendungen für Mängelbehebungen werden mangels klarem Nachweis und vorhandenen Belegen abgelehnt.

6.

Es werden weder Verfahrenskosten erhoben noch Parteientschädigungen zugesprochen."

Dieser Urteilsvorschlag wurde von den Parteien akzeptiert.

2.3.

Mit E-Mail vom 22. Juni 2023 ersuchten die Beklagten um sofortige Auszahlung der hinterlegten Mietzinse, nachdem sie alles erledigt hätten, wozu sie im Urteilsvorschlag angehalten worden seien, soweit dies möglich gewesen sei.

2.4.

Der Präsident der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg erliess am 27. Juli 2023 die folgende "Schluss-Verfügung":

" 1.

Die bei der Gerichtskasse Lenzburg durch den Kläger hinterlegten Mietzinse, ausmachend Stand 27.07.2023 den Betrag von Fr. 23'400.00 (= 9 Mietzinse à Fr. 2'600.00), werden im vollen Umfange an die Beklagten herausgegeben.

2.
Dem Kläger werden keine Mietzinsreduktionen gewährt und keine Auslagen erstattet.

3.
Der Kläger wird dazu angehalten, die mietvertraglich vereinbarten Mietzinse ab sofort wieder auf dem direkten Weg an die Kläger, resp. die Vermieterschaft zu überweisen.

4.
Es werden keine Verfahrenskosten erhoben."

3.

3.1.

Gegen diese ihm am 28. Juli 2023 zugestellte Verfügung reichte der Kläger mit Eingabe vom 7. August 2023 (Postaufgabe am 9. August 2023) beim Obergericht des Kantons Aargau sinngemäss eine (nicht unterzeichnete) Berufung ein.

3.2.

Am 23. August 2023 reichte der Kläger innert der ihm mit Schreiben der Instruktionsrichterin des Obergerichts vom 11. August 2023 angesetzten Nachfrist eine mit seiner eigenhändigen Unterschrift versehene Berufung ein.

3.3.

Mit Eingabe vom 29. September 2023 reichte der Kläger eine Ergänzung seiner Berufung ein.

3.4.

Von den Beklagten wurde keine Berufungsantwort eingeholt.

3.5.

Der Kläger reichte dem Obergericht am 25. Oktober 2023 einen USB-Stick ein.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden Endentscheid mit einem Fr. 10'000.00 übersteigenden Streitwert ist, entgegen der Rechtsmittelbelehrung des vorinstanzlichen Entscheids, die Berufung (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 ZPO).

2.

2.1.

Fehlerhafte Entscheide sind nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung in der Regel nur anfechtbar. Als nichtig erweisen sie sich erst dann, wenn der ihnen anhaftende Mangel besonders schwer ist, wenn er sich als offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar erweist und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Inhaltliche Mängel einer Entscheidung führen nur ausnahmsweise zur Nichtigkeit. Als Nichtigkeitsgründe fallen vorab funktionelle und sachliche Unzuständigkeit der entscheidenden Behörde sowie krasse Verfahrensfehler in Betracht (BGE 147 IV 93 E. 1.4.4). Die Nichtigkeit eines Entscheides ist jederzeit und von sämtlichen rechtsanwendenden Behörden von Amtes wegen zu beachten (BGE 138 II 501 E. 3.1). Ist ein Entscheid nichtig, so existiert er nicht (oder nur zum Schein) und hat keinerlei Rechtswirkung (BGE 129 I 361 E. 2.3).

2.2.

Unter Vorbehalt der in Art. 198 f. ZPO genannten, vorliegend nicht gegebenen Ausnahmen geht dem Entscheidverfahren ein Schlichtungsversuch voraus (Art. 197 ZPO).

Schlichtungsbehörden in Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sind im Kanton Aargau die Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht (§ 3 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 4 Abs. 1 lit. c EG ZPO und Art. 200 Abs. 1 ZPO). Gemäss § 40 Abs. 2 lit. a GOG verfügt jeder Bezirk über eine Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht, welche sich aus einer vorsitzenden Person und einer paritätischen Vertretung zusammensetzt (Art. 200 Abs. 1 ZPO).

Im Schlichtungsverfahren nach Art. 200 ZPO fungiert die vorsitzende Person der Schlichtungsbehörde als Instruktionsrichterin oder Instruktionsrichter (§ 16 Abs. 1 EG ZPO). In dieser Funktion nimmt sie die Prozessleitung wahr (§ 16 Abs. 2 EG ZPO) und schreibt Verfahren ab, die wegen Vergleichs, Klageanerkennung, Klagerückzugs oder Gegenstandslosigkeit dahinfallen (§ 16 Abs. 4 EG ZPO). Über andere einzelrichterliche Zuständigkeiten verfügt sie nicht. Für die Erteilung von Klagebewilligungen (Art. 209 ZPO), die Unterbreitung von Urteilsvorschlägen (Art. 210 ZPO) und die Fällung von Entscheiden (Art. 212 ZPO) ist folglich die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht als Kollegialbehörde in paritätischer Dreierbesetzung (Art. 200 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 3 Abs. 2 GOG) zuständig.

2.3.

2.3.1.

In Ziff. 5 des von den Parteien angenommenen Urteilsvorschlags der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg vom 23. November 2022 wurde Folgendes bestimmt:

" 5.

Die Frage, ob dem Kläger eine Mietzinsreduktion zusteht, kann erst nach Vorliegen der Expertise gemäss Ziff. 3 hiavor beurteilt werden. Die Behörde wird nach Abschluss der Mängelbehebung darüber und über die Ansprüche der Parteien, sowie die Herausgabe der hinterlegten Mietzinse separat zu befinden haben.

[...]"

2.3.2.

Mit Verfügung vom 27. Juli 2023 ordnete der Präsident der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg an:

" 1.

Die bei der Gerichtskasse Lenzburg durch den Kläger hinterlegten Mietzinse, ausmachend Stand 27.07.2023 den Betrag von Fr. 23'400.00 (= 9 Mietzinse à Fr. 2'600.00), werden im vollen Umfange an die Beklagten herausgegeben.

2.

Dem Kläger werden keine Mietzinsreduktionen gewährt und keine Auslagen erstattet.

3.

Der Kläger wird dazu angehalten, die mietvertraglich vereinbarten Mietzinse ab sofort wieder auf dem direkten Weg an die Kläger, resp. die Vermieterschaft zu überweisen.

4.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben."

Zur Begründung führte er aus, die Beklagten hätten den rechtskräftigen Urteilsvorschlag weitgehend umgesetzt und auch die geforderte Expertise erstellen lassen. Diese Expertise habe nebst anderem aufgezeigt, dass das Mietobjekt massiv überbelegt sei und überbenützt werde und dass die vorherrschende Schimmel-Problematik nicht nur auf bauliche Ursachen, sondern vielmehr auch auf Fehlverhalten der Mieter zurückgeführt werden müsse. Die Beklagten hätten die im Urteilsvorschlag aufgeführten Mängel soweit möglich beheben lassen und dies mit den entsprechenden Belegen nachgewiesen. Im Zuge der Mängelbehebung sei es aber zu erheblichen Schwierigkeiten gekommen und die Mieter hätten die Behebung der Mängel mehrfach verunmöglicht, gar verhindert, und stets mit neuen Forderungen gegenüber den Beklagten aufgewartet. Ein restloses Beheben der Schimmelschäden könne gemäss den Ausführungen der involvierten Fachpersonen nur bei einem leergeräumten Mietobjekt nachhaltig realisiert werden. Das Beheben der Schimmelschäden würde nur dann Sinn machen, wenn die Liegenschaft nicht mehr derart massiv überbelegt wäre und die Mieter ihr Verhalten in Bezug auf das korrekte Lüften etc. erheblich und dauerhaft ändern würden. Mit E-Mail vom 10. Juni 2023 habe der Kläger der Schlichtungsbehörde mitgeteilt, dass er keine Firmen mehr im Mietob-

jekt akzeptiere, die im Auftrag der Beklagten kämen, sondern nur noch solche, die das Gericht schicken würde. Mit Blick auf die dargestellte Sachlage sei erstellt, dass die Beklagten die ihnen im Urteilsvorschlag auferlegten Pflichten und Mängelbehebungen wahrgenommen hätten, soweit dies überhaupt möglich gewesen und seitens der Mieter ermöglicht worden sei. Dem Kläger seien keine Mietzinsreduktionen zu gewähren und auch keine Auslagen für Anschaffungen etc. zu erstatten.

2.3.3.

Aus der in E. 2.2 dargestellten Zuständigkeitsordnung ergibt sich, dass der Präsident der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg funktionell nicht zuständig war, als Einzelrichter über die Beseitigung von Mängeln an der Mietsache, die Herabsetzung des Mietzinses, Schadenersatzansprüche des Mieters und die Herausgabe der hinterlegten Mietzinse (Art. 259a ff. OR) zu entscheiden. Nachdem die Schlichtungsbehörde diese Punkte in ihrem Urteilsvorschlag vom 23. November 2022 nicht geregelt, sondern in dessen Ziff. 5 vielmehr explizit offengelassen hat, hätte vielmehr sie das Schlichtungsverfahren als Kollegialbehörde in paritätischer Dreierbesetzung fortführen und abschliessen müssen. Die vom Präsidenten der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg am 27. Juli 2023 im Verfahren MI.2022.107 erlassene Verfügung (vgl. die in E. 2.2.2 hievor zitierte Begründung) ist deshalb nichtig, wobei die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird.

3.

Da die Verfügung des Präsidenten der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg vom 27. Juli 2023 nichtig ist, fehlte es von Anfang an an einem Anfechtungsobjekt für die vom Kläger erhobene Berufung. Somit war der Kläger durch die Verfügung nie beschwert. Auf die Berufung ist deshalb – in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO ohne Einholung einer Berufungsantwort von den Beklagten – nicht einzutreten.

4.

Die nichtige Verfügung vom 27. Juli 2023 wurde allein durch das fehlerhafte Vorgehen des Präsidenten der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg verursacht. Deshalb rechtfertigt es sich, in Anwendung von Art. 107 Abs. 2 ZPO die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens dem Kanton aufzuerlegen (vgl. VIKTOR RÜEGG/MICHAEL RÜEGG, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 11 zu Art. 107 ZPO; DAVID JENNY, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 25 zu Art. 107 ZPO). Dem nicht anwaltlich vertretenen Kläger ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da er keine Auslagen i.S.v. Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO geltend gemacht hat und kein begründeter Fall für eine Umtriebsentschädigung gemäss Art. 95

Abs. 3 lit. c ZPO vorliegt (vgl. BENEDIKT A. SUTER/CRISTINA VON HOLZEN, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 41 zu Art. 95 ZPO). Da den Beklagten im Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden ist, ist ihnen ebenfalls keine Parteientschädigung auszurichten.

Das Obergericht erkennt:

1.

Es wird festgestellt, dass die Verfügung des Präsidenten der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg vom 27. Juli 2023 im Verfahren MI.2022.107 nichtig ist, und die Sache wird zur Weiterführung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg zurückgewiesen.

2.

Auf die Berufung wird nicht eingetreten.

3.

Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden auf die Staatskasse genommen.

4.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Zustellung an:

den Kläger

die Beklagten (Vertreterin, samt Beschwerde und Eingabe vom 29. September 2023)

die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Lenzburg (samt Akten MI.2022.107)

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. 23'400.00**.

Aarau, 10. November 2023

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber