

ZVE.2024.32
(VZ.2024.25)
Art. 142

Entscheid vom 7. November 2024

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Plüss
 Oberrichterin Hausherr
 Gerichtsschreiber Gasser

Kläger 1 **A.**_____,
 [...]

Klägerin 2 **B.**_____,
 [...]

Beklagte **C.**____ **AG**,
 [...]

Gegenstand Forderung aus Mietvertrag

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

A. _____ und B. _____ (fortan: Kläger) klagten mit Eingabe vom 20. Februar 2024 (Postaufgabe) gegen die C. _____ AG (fortan: Beklagte) auf Herabsetzung des Mietzinses.

2.

Der Präsident des Bezirksgerichts Baden erkannte am 15. Juli 2024:

" 1.

Die Klage wird abgewiesen.

2.

Die Entscheidgebühr für den motivierten Entscheid von Fr. 600.00 wird den Klägern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt und mit deren Vorschuss von Fr. 900.00 verrechnet. Die Gerichtskasse wird angewiesen, den Klägern Fr. 300.00 aus der Restanz ihres Kostenvorschusses zurückzuerstatten.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Die Kläger erhoben gegen diesen ihnen am 17. Juli 2024 zugestellten Entscheid mit Eingabe vom 13. August 2024 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau.

3.2.

Die Beklagte hat innert Frist keine Beschwerdeantwort eingereicht.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den angefochtenen Entscheid 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).

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.

Zur Begründung des angefochtenen Entscheids führte die Vorinstanz im Wesentlichen aus, dass eine klägerische Darstellung der

anspruchsbegründenden Mängel fehle. Ferner seien die klägerischen Ausführungen hinsichtlich der Berechnung der Mietzinsreduktion nicht nachvollziehbar. Weder in der Klage noch in den Beilagen werde schlüssig dargelegt, inwiefern aus den behaupteten, nicht weiter konkretisierten Mängeln "Staub-, Lärm- und Vibrationsimmissionen" ein rechtlich relevanter Mietzinsherabsetzungsanspruch von genau 3 % resultieren solle. Die Kläger würden ihrer Substantiierungsobliegenheit nicht nachkommen. Im Verhältnis zwischen der Klage und den Beilagen lasse sich feststellen, dass sich die Kläger in weiten Teilen mit einer sehr knappen, auf lediglich eine Seite begrenzten Rechtsschrift begnügen würden, in welcher sie hauptsächlich die Prozessgeschichte darlegen und die Berechnungsweise der begehrten Mietzinsherabsetzung erläutern würden. Sowohl hinsichtlich der behaupteten Mängel selbst wie auch in Bezug auf die Berechnung der Mietzinsherabsetzung würden die klägerischen Ausführungen zu der von ihnen begehrten Mietzinsherabsetzung nicht genügen. Soweit die Kläger eine Mietzinsreduktion von 3 % geltend machen würden, sei ohnehin nicht von einem Ausmass eines Mangels auszugehen, welches zur Mietzinsreduktion berechtige.

3.

3.1.

Mit Beschwerde machen die Kläger unter anderem geltend, dass "zur Untermauerung der Beweisführung ein ordentliches Verfahren mit mündlicher Verhandlung unter Berücksichtigung aller Beweise und Zeugen" durchgeführt werden solle und dass sie bereits im vorinstanzlichen Verfahren den "Inhalt von Zeugenaussagen" und die "Feststellungen anlässlich des Augenscheins" prozesskonform eingebracht hätten. Damit monieren die Kläger sinngemäss, dass im vorinstanzlichen Verfahren keine mündliche Verhandlung durchgeführt worden ist.

3.2.

In prozessualer Hinsicht ergibt sich zunächst das Folgende: Nach Eingang der Klage vom 20. Februar 2024 (Postaufgabe) und der Klageantwort vom 3. April 2024 ordnete die Vorinstanz mit Verfügung vom 5. April 2024 (act. 15) einen zweiten Schriftenwechsel an und stellte mit Verfügung vom 8. Mai 2024 unter anderem fest (act. 17 f.), dass die Klägerschaft innert Frist keine Replik eingereicht habe. Gleichzeitig wurde den Parteien in dieser Verfügung zudem in Aussicht gestellt, gestützt auf Art. 233 ZPO auf die Durchführung einer Verhandlung zu verzichten und den Entscheid aufgrund der Akten zu fällen. Dies, soweit innert einer Frist von zehn Tagen seit Zustellung dieser Verfügung durch die Parteien nicht schriftlich mitgeteilt werde, dass sie mit diesem Vorgehen nicht einverstanden seien. Die Parteien haben sich hierzu nicht vernehmen lassen, so dass der

vorinstanzliche Entscheid ohne die Durchführung einer Verhandlung aufgrund der Akten erging.

3.3.

Gemäss Art. 233 ZPO können die Parteien gemeinsam auf die Durchführung der Hauptverhandlung verzichten. Die Gültigkeit des Verzichts setzt voraus, dass die Parteien über den Streitgegenstand frei verfügen können und die Parteivorbringen hinreichend geklärt sind, damit ein Entscheid über die Streitsache gefällt werden kann (DANIEL WILLISEGGER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N 13 zu Art. 233 ZPO). Das Gericht muss aufgrund der Vorbringen der Parteien in der Lage sein, den Entscheid zu fällen. Die Parteien können das Gericht zwar von der Sachverhaltserwahrung (Beweisabnahme), nicht aber von der Sachverhaltsklärung (Fragepflicht) entbinden. Die Fragepflicht des Gerichts verlangt gegenüber der (rechtsunkundigen) Partei, dass ihr Gelegenheit zur Klarstellung eingeräumt wird, was i.d.R. bereits im Instruktionsstadium erfolgen soll. Entsprechendes gilt, wenn der Sachverhalt derart unvollständig ist, dass einzelne Tatsachenbehauptungen offensichtlich fehlen und Gelegenheit zur Ergänzung zu geben ist (Art. 56 ff. ZPO). Die Gültigkeit des Verzichts setzt neben einer klaren Verzichtserklärung auch voraus, dass sich die Partei über die Tragweite des Verzichts im Klaren war (WILLISEGGER, a.a.O., N 15 zu Art. 233 ZPO). Ob ein Verzicht auf eine Verhandlung in einem vereinfachten Verfahren unter Geltung der sozialen Untersuchungsmaxime i.S.v. Art. 247 Abs. 2 ZPO überhaupt zulässig ist, hat das Bundesgericht bis anhin offengelassen, jedenfalls ist nicht leichthin von einem solchen auszugehen (BGE 140 III 450 E. 3.2).

Gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO stellt das Gericht den Sachverhalt bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.00 in übrigen Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht von Amtes wegen fest. Das Gericht hat demnach vor allem durch die Ausübung einer verstärkten Fragepflicht die Parteien beim Vorbringen der erheblichen Tatsachen und der Bezeichnung der entsprechenden Beweismittel zu unterstützen und damit sicherzustellen, dass alle wesentlichen Sachverhaltselemente in den Prozess eingebracht werden (CHRISTIAN FRAEFEL, in: Kurzkomentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2021, N 8 zu Art. 247 ZPO m.w.H.). Das Mittel der Mitwirkung besteht darin, durch Befragung der Parteien darauf hinzuwirken, dass diese den prozessrelevanten Sachverhalt vortragen und das Vorgebrachte ergänzen (vgl. Art. 247 Abs. 1 ZPO). Das Gericht darf keine eigenen Erhebungen anstellen (z.B. sich selbst auf die Suche nach Beweismitteln machen), sondern hat mit Fragen an die Parteien darauf hinzuwirken, dass ungenügende Sachdarstellungen ergänzt und geeignete Beweismittel genannt werden (BGE 141 III 569 E. 3.1). Die verstärkte richterliche Fragepflicht bezieht sich einerseits auf die Ergänzung von

Sachbehauptungen, die zwar vorgebracht, aber ungenügend behauptet worden sind. Andererseits können mit richterlicher Befragung Beweismittel in Erfahrung gebracht werden, die eine Prozesspartei nicht bezeichnet hat (STEPHAN MAZAN, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N 15 zu Art. 247 ZPO). Das Ausmass der richterlichen Hilfestellung durch Wahrnehmung der Fragepflicht hängt von den Besonderheiten des Einzelfalls ab. Massgebende Kriterien sind die intellektuellen Fähigkeiten der Parteien, die Schwierigkeit der Materie und eine allfällige anwaltliche Vertretung (Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [BBI 2006], 7348). Das Ausmass der Hilfestellung kann auch durch soziales Machtgefälle zwischen den Prozessparteien (Vermieter/Mieter, Arbeitgeber/Arbeitnehmer etc.) in dem Sinn beeinflusst werden, dass dort die richterliche Hilfestellung weiter geht (MAZAN, a.a.O., N 16 zu Art. 247 ZPO).

3.4.

3.4.1.

Die Kläger gelangten mit Klage vom 20. Februar 2024 an die Vorinstanz und beantragten eine "Mietzinsreduktion von 3 % für 9 Monate". Sie reichten mit der Klage Unterlagen ein und verwiesen zur Begründung der Klage im Wesentlichen auf die Klagebeilage "Begründungsschreiben des Begehrens" vom 28. August 2023. Darin wird unter anderem ausgeführt, dass es in naher Distanz zum Mietobjekt der Klägerschaft ("< 15m zur Baustelle") während einer Bauzeit von 1 ½-Jahren zu massiven Lärm-, Staub- und Vibrationsentwicklungen im Zusammenhang mit Baumaschinen gekommen sei, wobei die einzelnen Arbeiten grob umschrieben werden ("Aushub-, Pfahl-, Spundarbeiten" etc.). Täglich seien die Terrassen- und Balkonmöbel, Fensterscheiben und Jalousien massiv verschmutzt gewesen und ferner sei die Nachtruhe nicht eingehalten worden. Der Klage lagen zahlreiche Unterlagen wie die Korrespondenz zwischen den Mietparteien und der Verwaltung wie auch zwei Bilder der Baustelle bei. Mit Klageantwort vom 3. April 2024 anerkannte die Beklagte grundsätzlich, dass es zu Immissionen gekommen ist und ging von einer Bauzeit von "nicht mehr als" 13 Monaten aus (act. 10, N 1.2). Die Beklagte führte weiter aus, mangels konkreter Schilderung der Art und Intensität der Immissionsbeeinträchtigung durch die Kläger die angebliche Beeinträchtigung "zum jetzigen Zeitpunkt" nicht bestreiten oder widerlegen zu können (act. 11, N 1.3).

3.4.2.

Vorliegend handelt es sich um eine ("übrige") mietrechtliche Streitigkeit mit einem Streitwert von unter Fr. 30'000.00, so dass die soziale Untersuchungsmaxime i.S.v. Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO zur Anwendung gelangt. Unbesehen der Frage, ob unter der Geltung der sozialen Untersuchungsmaxime ein Verzicht auf eine Verhandlung überhaupt zulässig ist, fällt vorliegend zunächst ins Gewicht, dass die

Klägerschaft nicht ausdrücklich mittels einer klaren Erklärung auf eine Verhandlung verzichtet hat. Die Klägerschaft verzichtete lediglich konkludent auf eine Verhandlung, indem sie auf die vorinstanzliche Verfügung vom 8. Mai 2024 innert der zehntägigen Frist nicht reagierte. Es erscheint vorliegend mehr als fraglich, ob sich die Kläger über die Tragweite des (konkludenten) Verzichts auf eine Verhandlung im Klaren waren (was für einen gültigen Verzicht vorausgesetzt wird), zumal sie innert Frist auch keine Replik einreichten und in ihrer Beschwerde hinsichtlich des erstinstanzlichen Verfahrens auf "Zeugenaussagen" und einen "Augenschein" Bezug nehmen, wobei grundsätzlich beides eine mündliche Verhandlung vorausgesetzt hätte. Im Weiteren gilt es zu berücksichtigen, dass es sich bei den Klägern augenscheinlich um rechtsunkundige Personen handelt, wobei die Beklagte als Vermieterin im vorinstanzlichen Verfahren durch einen Juristen vertreten wurde. Bei den Prozessparteien liegt folglich ein soziales Machtgefälle vor (rechtsunkundige Mieterschaft/juristisch vertretene Vermieterschaft), zumal es sich bei der Beklagten zudem um die Personalvorsorgestiftung der D._____ AG und damit um die Personalvorsorgestiftung einer namhaften Gesellschaft mit entsprechenden personellen und finanziellen Ressourcen handelt. Dies zeigt sich bereits durch einen Vergleich der (laienhaft verfassten) Klage und der (umfangreichen und professionell verfassten) Klageantwort. Vor diesem Hintergrund hätte es sich im vorinstanzlichen Verfahren aufgedrängt, die Parteien zu einer mündlichen Verhandlung vorzuladen, anstatt einen zweiten Schriftenwechsel anzuordnen, zumal dieses Vorgehen unter Geltung der sozialen Untersuchungsmaxime im laienfreundlichen vereinfachten Verfahren eigentlich die Regel wäre.

Die Klägerschaft verwies in ihrer Klage primär auf das "Begründungsschreiben des Begehrens" vom 28. August 2023, welches der Klage beigelegt wurde und worin die beanstandenden Mängel zwar eher oberflächlich, aber doch nachvollziehbar und einzeln beschrieben wurden (vgl. E. 3.3.1.). Soweit im vorinstanzlichen Entscheid in diesem Zusammenhang ausgeführt wird, dass sich das "Begründungsschreiben des Begehrens" vom 28. August 2023 "nur bedingt zur konkreten Situation der beiden Kläger" äussere und darin die "konkreten Mängel lediglich in abstrakter Weise" behauptet würden (vorinstanzlicher Entscheid, E. 3.4.2.), geht die Vorinstanz selber davon aus, dass die Mängel zwar dargelegt werden, jedoch nicht in genügender Weise. In diesem Fall wäre es an der Vorinstanz gewesen, eine Verhandlung durchzuführen und unter Ausübung der richterlichen Fragepflicht darauf hinzuwirken, dass die rechtsunkundige Klägerschaft ihre Sachverhaltsdarstellung (folglich die Darlegung der Mängel) ergänzen und geeignete Beweismittel hierzu nennen kann. Dies gilt umso mehr, als dass die Beklagte die durch die Klägerschaft geltend gemachten Mängel in ihrer Klageantwort nicht grundsätzlich bestritten hat, sondern vielmehr ausführte, dass sie mangels konkreter Schilderung der Art und Intensität der Immissionsbeeinträchti-

gung durch die Kläger die angebliche Beeinträchtigung "zum jetzigen Zeitpunkt" nicht bestreiten oder widerlegen könne. Die Beklagte führte in ihrer Klageantwort vom 3. April 2024 aber etwa selber aus, dass es zeitweise zu lärmintensiven Arbeiten gekommen sei (act. 10, N. 1.2). Soweit die Vorinstanz ausführt, dass es nicht die Sache des Gerichts sei, aus den beigelegten Unterlagen eine schlüssige Behauptung und Forderung der Kläger herzuleiten (vorinstanzlicher Entscheid, E. 3.4.3.), ist festzuhalten, dass es sich im vorliegenden Fall diesbezüglich lediglich um eine Beilage gehandelt hat ("Begründungsschreiben des Begehrens" vom 28. August 2023) und sich die Vorinstanz mit dieser Beilage in ihrem Entscheid letztlich trotzdem auseinandergesetzt hat.

Nach dem Dargelegten erhellt, dass die Vorinstanz aufgrund der Geltung der sozialen Untersuchungsmaxime eine Verhandlung hätte durchführen müssen, zumal keine ausdrückliche Verzichtserklärung seitens der rechtsunkundigen Kläger vorlag und die Vorinstanz in ihrem Entscheid selber davon ausging, dass die Sachverhaltsdarstellung durch die Klägerschaft zu wenig substantiiert erfolgt sei. Die Vorinstanz hat sich widersprüchlich verhalten, indem sie in Kenntnis des sozialen Machtgefälles von ihrer richterlichen Fragepflicht nicht Gebrauch gemacht hat, sondern einen zweiten Schriftenwechsel anordnete, die Klage in der Folge aber unter anderem mit der Begründung abwies, dass die Mängel seitens der Kläger zu wenig konkret umschrieben worden seien.

3.4.3.

Was die Höhe der Mietzinsreduktion angeht, so machten die Kläger in ihrer Klage mit Rechtsbegehren eine solche von 3 % geltend, führten jedoch gleichzeitig aus, dass diese aufgrund verschiedener Faktoren (bspw. "Entschuldigung der Brüder") reduziert worden sei. Mit Beschwerde machen die Kläger (unter anderem) wiederum geltend, dass die Berechnung der Herabsetzung von 3 % auf einem "Entgegenkommen (von 16 % auf 3 %)" ihrerseits beruhe. In diesem Punkt ist entgegen den vorinstanzlichen Ausführungen festzuhalten (vgl. vorinstanzlicher Entscheid, E. 3.6.), dass die geltend gemachte Mietzinsreduktion von 3 % nicht unbesehen mit der durch Lehre und Rechtsprechung geforderten Gebrauchseinschränkung von mindestens 5 % gleichzusetzen ist (vgl. BGE 130 III 504 E. 4.1) und somit eine Mietzinsreduktion von 3 % grundsätzlich geltend gemacht werden kann.

3.5.

Nach dem Erwogenen ist die Beschwerde gutzuheissen. Der Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Baden vom 15. Juli 2024 ist aufzuheben und die Sache ist zur Durchführung einer mündlichen Verhandlung und zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4.

Der vorinstanzliche Entscheid wurde allein durch das fehlerhafte Vorgehen der Vorinstanz verursacht, so dass es sich rechtfertigt, in Anwendung von Art. 107 Abs. 2 ZPO die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens 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). Den nicht anwaltlich vertretenen Klägern ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie keine Auslagen i.S.v. Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO geltend gemacht haben 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). Der Beklagten ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Das Obergericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Baden vom 15. Juli 2024 aufgehoben und die Sache wird zur Durchführung einer mündlichen Verhandlung und zu neuer Entscheidung an den Präsidenten des Bezirksgerichts Baden zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden auf die Staatskasse genommen.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen 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).

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, 7. November 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser