

ZVE.2025.28
(VZ.2024.32)

Entscheid vom 23. Oktober 2025

Besetzung Oberrichter Lindner, Präsident
 Oberrichter Giese
 Ersatzrichter Schneuwly
 Gerichtsschreiber Kläusler

Kläger 1 **A.**_____,
 [...]

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

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

beide vertreten durch Rechtsanwalt Stephan Glättli,
Martin Disteli-Strasse 9, Postfach, 4601 Olten

Gegenstand Forderung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Der Kläger 1 und seine am tt.mm.2024 verstorbene Mutter, D.____ (ehemalige Klägerin 2; vgl. Beilagen 2 f. zur vorinstanzlichen Eingabe des Klägers 1 vom 4. März 2025), mieteten seit dem 1. Oktober 2010 eine 4.5-Zimmer-Dachwohnung an der [...], [...] Q.____ (Klagebeilage 1a). Das entsprechende Grundstück Nr. aaa GB Q.____ (E-GRID: bbb) steht im Gesamteigentum der Beklagten 1 und E.____ (Antwortbeilage 4). Die Parteien sind sich insbesondere über die Nebenkosten des Mietobjekts uneinig.

2.

2.1.

Mit am 20. August 2024 persönlich überbrachter Klage stellten die beiden Kläger vor dem Bezirksgericht Zofingen, Präsidium des Zivilgerichts, folgende Rechtsbegehren:

- " 1.
Eine Gleichverteilung der neutralen Nebenkosten auf alle Mieter, mit einem Verteilschlüssel von 14.2 %.
2.
Ein vollständiger Verzicht auf die Verwaltungsgebühren oder zumindest eine strikte Festsetzung auf 1 % bei der NK-Abrechnung und auf maximal 2 % bei den Gesamtverwaltungsgebühren.
3.
Eine Rückzahlung an den Mieter A.____ aller zu viel bezahlten Verwaltungsgebühren.
4.
Eine Festlegung des Verteilschlüssel-Satzes bei den Verbrauchs-NK auf maximal 15 % für die Dachwohnung im 3. Stock des Hauses [...], in [...] Q.____.
5.
Eine Rückzahlung aller durch den Mieter A.____ zu viel bezahlten neutralen Nebenkosten.
6.
Eine gerichtliche Festlegung des Lageausgleiches für die Dachwohnung im 3. Stock des Hauses [...], in [...] Q.____.
7.
Eine gerichtliche Expertise zur Gesamtdämmung der besagten Dachwohnung, d.h. bezogen auf das ganze Dach und alle Aussenwände und die Dachluken, ebenso auch auf den Liftschacht und das unbeheizte

Treppenhaus, letztere beide mitten in der Wohnung sich befindend. Das Ganze verbunden mit einer Neubestimmung des Nettomietzinses.

8.
Eine gerichtliche Abklärung darüber, ob die zahlreichen Reparaturen des Liftes den Mietern rechtswidrig via der NK-Abrechnung belastet wurden.

9.
Einsicht in den Vertrag und das Pflichtenheft des Hauswartes.

10.
Vollständige Einsicht in alle Belege der diversen NK-Abrechnungen der letzten 10 Jahre.

11.
Aussprechen einer Busse gegenüber dem Vermieter gemäss Art. 325 quater StGB.

12.
Festlegung einer Genugtuungszahlung an den Mieter A._____.

13.
Die vollständige Zurückweisung der rechtswidrigen, unbegründeten und mutwilligen Mietzinserhöhungen qua Quadratmeterzahl vom tt.mm.2024."

2.2.

Mit Klageantwort vom 11. September 2024 stellten die beiden Beklagten den Antrag, es sei kostenpflichtig auf die Klage nicht einzutreten.

2.3.

Mit Verfügung vom 13. September 2024 wurde das Verfahren vorerst auf die Frage der Passivlegitimation beschränkt.

2.4.

Mit Replik vom 30. September 2024 im beschränkten Verfahren hielten die beiden Kläger sinngemäss an ihren bisher gestellten Rechtsbegehren fest und beantragten, es seien sowohl E._____ als auch F._____, G._____ AG, als Beklagte aufzunehmen.

2.5.

Mit Duplik vom 25. Oktober 2024 im beschränkten Verfahren hielten die beiden Beklagten an ihren bisherigen Rechtsbegehren fest.

2.6.

Mit Verfügung vom 4. November 2024 wurde das Verfahren aufgrund des Todes der Klägerin 2 bis zum Ablauf der Ausschlagungsfrist bzw. bis zum Antritt der Erbschaft sistiert.

2.7.

Mit Verfügung vom 6. März 2025 wurde festgestellt, dass auf der Klägerseite einzig der Kläger 1 verbleibe. Es wurde das Verfahren fortgesetzt. Zudem wurde – berichtet mit Verfügung vom 10. März 2025 – in Aussicht gestellt, die Frage der Passivlegitimation ohne Hauptverhandlung zu entscheiden, sollten hiergegen keine schriftlichen Einwendungen vorgebracht werden.

2.8.

Mit Teilentscheid vom 5. Mai 2025 erkannte das Bezirksgericht Zofingen, Präsidium des Zivilgerichts, wie folgt:

- " 1.
1.1.
Es wird festgestellt, dass die Beklagte 1 passivlegitimiert ist.
- 1.2.
Die Klage gegen den Beklagten 2 wird abgewiesen.
2.
Die reduzierten Gerichtskosten von Fr. 800.00 tragen der Kläger und die Beklagte 1 je zur Hälfte mit Fr. 400.00. Die Gerichtskosten werden mit dem Vorschuss des Klägers verrechnet, sodass die Beklagte 1 dem Kläger nach Vollstreckbarkeit des vorliegenden Teilentscheids Fr. 400.00 zu ersetzen hat.
3.
Der Kläger hat dem Beklagten 2 eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 876.26 nach Vollstreckbarkeit des vorliegenden Teilentscheids zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 6. Mai 2025 in vollständig begründeter Fassung zugestellten Entscheid erhob der Kläger 1 am 30. Mai 2025 (Datum Postaufgabe: 30. Mai 2025) fristgerecht Berufung mit den Anträgen:

- " 1.
Völlige Aufhebung des Teilentscheides vom 05. Mai 2025 des Bezirksgerichtes Zofingen.
2.
Wiedereinsetzung [des Beklagten 2] als Beklagter, also Bestätigung seiner Passivlegitimation.
3.
Antrag auf Befangenheitsfeststellung bezüglich des Gerichtspräsidenten [...] und der Wahl eines anderen Richters, eventuell Festlegung eines neuen Gerichtsortes."

3.2.

Mit Berufungsantwort vom 11. Juli 2025 beantragten die Beklagten die kostenfällige Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei.

3.3.

Mit Eingabe vom 25. August 2025 reichte der Rechtsvertreter des Beklagten 2 aufforderungsgemäss eine Vollmacht nach.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1. Angefochtener Entscheid

Nachdem die Vorinstanz die Passivlegitimation des Beklagten 2 und damit implizit auch eine notwendige passive Streitgenossenschaft zwischen den beiden Beklagten verneinte, liegt auf der Beklagtenseite eine einfache passive Streitgenossenschaft i.S.v. Art. 71 ZPO vor. Diese einfache Streitgenossenschaft umfasst mehrere rechtlich an sich voneinander unabhängige Klagen (subjektive Klagenhäufung) in einem einzigen Verfahren (BGE 125 III 95 E. 2a/aa; DOMEJ, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], KUKO ZPO, 3. Aufl. 2021, N. 1 zu Art. 71). Mit "Teilentscheid" vom 5. Mai 2025 hat die Vorinstanz über beide Klagen – sowohl gegen die Beklagte 1 als auch gegen den Beklagten 2 – im auf die Frage der Passivlegitimation beschränkten Verfahren entschieden. Es hielt fest, die Beklagte 1 sei passivlegitimiert, der Beklagte 2 nicht. Hinsichtlich der Beklagten 1 wird das vorinstanzliche Verfahren demnach fortzuführen sein. Es liegt diesbezüglich kein Teilentscheid, sondern ein blosser Zwischenentscheid vor. Hinsichtlich des Beklagten 2 wurde die Klage abgewiesen. Es liegt diesbezüglich demnach kein Teilentscheid, sondern ein Endentscheid vor.

In seiner Berufung beantragt der Kläger 1 zwar die vollständige Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Er beantragt aber auch bloss die Wiedereinsetzung des Beklagten 2 in das Verfahren, also die Bejahung dessen Passivlegitimation. In der Sache setzt sich der Kläger 1 hauptsächlich mit der Bejahung der Passivlegitimation des Beklagten 2 auseinander. Nach Treu und Glauben ausgelegt, ficht der Kläger 1 demnach den vorinstanzlichen Zwischenentscheid – Bejahung der Passivlegitimation der Beklagten 1 – nicht an, sondern einzig den Endentscheid hinsichtlich des Beklagten 2 (Verneinung der Passivlegitimation). Hinsichtlich des Zwischenentscheids wäre der Kläger 1 auch gar nicht beschwert, zumal die Passivlegitimation der Beklagten 1 bejaht wurde und das Verfahren diesbezüglich fortzusetzen sein wird. Verfahrenspartei des vorliegenden Berufungsverfahrens sind demnach einzig der Kläger 1 und der Beklagte 2, nicht aber die Beklagte 1.

1.2. Rechtsmittelvoraussetzungen

Beim angefochtenen Entscheid zwischen dem Kläger 1 und dem Beklagten 2 handelt es sich um einen erstinstanzlichen Entscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Der Kläger 1 hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist dort unterlegen, sodass er durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist. Im Übrigen ist der für die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten erforderliche Mindeststreitwert von Fr. 10'000.00 (Art. 308 Abs. 2 ZPO) erreicht. Nachdem die Berufung fristgerecht (vgl. Art. 311 ZPO) erfolgt und auch der Gerichtskostenvorschuss (Art. 98 ZPO) fristgerecht geleistet worden ist, steht einem Eintreten auf seine Berufung grundsätzlich nichts entgegen.

2.

2.1. Rügegründe

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO).

2.2. Begründungsobliegenheit

Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung zu begründen. In seinen Ausführungen hat sich der Berufungskläger mit der Begründung im erstinstanzlichen Entscheid im Einzelnen und sachbezogen auseinanderzusetzen (REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 36 zu Art. 311 ZPO). Begründen bedeutet aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Hierfür muss die Berufung hinreichend klar abgefasst sein, was insbesondere eine genaue Bezeichnung der beanstandeten Passagen sowie der Aktenstücke, auf welche sich die Kritik stützt, bedingt. Allgemeine Kritik am vorinstanzlichen Entscheid genügt nicht (BGE 141 III 569 E. 2.3.3; 138 III 374 E. 4.3.1; Urteile des Bundesgerichts 5A_466/2016 vom 12. April 2017 E. 2.3; 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2; SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, N. 896; HURNI, Der Rechtsmittelprozess der ZPO, ZBJV 2020, S. 76). Auch mit blossen Wiederholungen der eigenen Vorbringen vor erster Instanz, die von dieser bereits abgehandelt wurden, wird dem Begründungserfordernis nicht Genüge getan (BGE 141 III 569 E. 2.3.3; 138 III 374 E. 4.3.1; Urteile des Bundesgerichts 5A_466/2016 vom 12. April 2017 E. 2.3; 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2; Urteil des Obergerichts Zürich LB180064 vom 18. Februar 2019 E. II. 1.2; REETZ, a.a.O., N. 36 zu Art. 311 ZPO; HUNGER-BÜHLER, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [Dike-Komm. ZPO], 3. Aufl. 2025, N. 31 zu Art. 311 ZPO; SEILER, a.a.O., N. 896; HURNI, a.a.O., S. 75 f.). Der Berufungskläger hat dem angefochtenen Entscheid vielmehr eine Gegenargumentation entgegenzustellen (HURNI, a.a.O., S. 74 ff.).

Die Begründungspflicht nach Art. 311 Abs. 1 ZPO ist vor dem Hintergrund zu verstehen, dass mit der Berufung ein eigenständiger Kontrollprozess in Gang gesetzt wird. Die Partei stellt die Behauptung auf, der angefochtene Entscheid leide an Mängeln, müsse auf diese hin kontrolliert und bei ausgewiesener Unrichtigkeit durch einen besseren Entscheid ersetzt werden. Diese Behauptung muss sie begründen, indem sie die Rügen im Einzelnen expliziert und auf genau bezeichnete Erwägungen im angefochtenen Entscheid bezieht. Beurteilungsgegenstand ist nicht mehr primär, ob die erstinstanzlich gestellten Begehren gestützt auf den angeführten Lebenssachverhalt begründet sind, sondern ob die gegen den angefochtenen Entscheid formulierten Beanstandungen zutreffen. Die Begründung der Berufung muss sich begriffsnotwendig auf den angefochtenen Entscheid beziehen. Sie muss hinreichend genau und eindeutig sein, damit die Berufungsinstanz sie mühelos verstehen kann. Dies setzt voraus, dass die Partei im Einzelnen die erstinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die sie anfechtet, und die Aktenstücke nennt, auf denen ihre Kritik beruht (Urteil des Bundesgerichts 4A_390/2023 vom 22. November 2023 E. 4 m.w.N.).

Zwar wendet die Rechtsmittelinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen (BGE 144 III 394 E. 4.1.4). Sofern die rechtlichen Mängel aber nicht geradezu offensichtlich sind, beurteilt die Rechtsmittelinstanz nur die vorgebrachten Rügen. Die Rechtsmittelinstanz ist daher nicht gehalten, von sich aus alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen (BGE 144 III 394 E. 4.1.4; 142 III 413 E. 2.2.4). Sie ist inhaltlich aber weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden. Sie kann deshalb die Berufung auch mit einer anderen Begründung gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen (Urteil des Bundesgerichts 4A_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1).

2.3. Noven

Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO), wofür die Partei, die solche Noven geltend macht, die Substantiierungs- und Beweislast trifft (BGE 143 III 42 E. 4.1).

2.4. Verhandlung vor Obergericht

Das Obergericht kann ohne Verhandlung aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO).

3. Berufung

3.1.

Die Vorinstanz erwog, Eigentümer des Grundstücks, auf dem das Mietobjekt liege (Grundstück Nr. aaa GB Q._____ [E-GRID: bbb]), seien die Beklagte 1 und E._____ als Gesamteigentümerinnen. Im Mietvertrag sei demgegenüber nur die Beklagte 1 als Vermieterin und zusätzlich als Verwalterin die G._____ AG aufgeführt. Der Mietvertrag sei von der G._____ AG unterzeichnet worden. Auch im Formular gemäss Art. 269d OR vom tt.mm.2024 zur Mitteilung von Mietzins-, Pachtzins- und anderen einseitigen Vertragsänderungen sei nur die Beklagte 1 als Absenderin aufgeführt worden und es trage nur eine Unterschrift.

Ein tatsächlich übereinstimmender Wille, wer Mietvertragspartei sei, stehe nicht fest. Es sei nach dem Vertrauensprinzip zu fragen, wer tatsächlich Vermieter des Klägers 1 sei. Dass E._____ mit der Beklagten 1 gemeinsam Vermieterin sei, gehe aus dem Mietvertrag nicht hervor. Auch sei der Mietvertrag nicht durch die Grundstückseigentümerinnen, sondern durch die G._____ AG abgeschlossen worden. Zwar sei E._____ bei der Nebenkostenabrechnung als Kontoinhaberin angegeben worden, die Nebenkostenabrechnung sei jedoch durch die Beklagte 1 gestellt worden. Auch auf dem Formular betreffend die Vertragsänderung sei einzig die Beklagte 1 als Vermieterin aufgeführt. Demnach sei die Beklagte 1 gegenüber dem Kläger 1 in Schreiben oder mietrechtlichen Formularen als einzige Vermieterin aufgetreten. Der Kläger 1 habe demnach davon ausgehen können, dass E._____ nicht Vermieterin sei, sondern ausschliesslich die Beklagte 1. Da vorliegend keine dinglichen Ansprüche geltend gemacht würden, sei zwischen der Beklagten 1 und E._____ als Grundstückseigentümerinnen keine notwendige Streitgenossenschaft anzunehmen. Die Klage gegen die Beklagte 1 sei allein zulässig.

Hinsichtlich des Beklagten 2 behaupte der Kläger 1 nicht, dass dieser Vermieter sei. Vielmehr habe er ausgeführt, ihm als Mieter sei nie klar gewesen, wer verantwortlich sei. Der Beklagte 2 habe immer eine wichtige und tragende Rolle gespielt. Selbst wenn der Beklagte 2 jedoch Entscheide getroffen oder zumindest mitgetroffen hätte und mit dem Kläger 1 korrespondiert habe, mache ihn das nicht zum Vermieter. Auch ein Liegenschaftsverwalter sei nicht als Vermieter passivlegitimiert. Der Beklagte 2 sei im vorliegenden Prozess daher nicht passivlegitimiert. Die Klage sei in Bezug auf den Beklagten 2 abzuweisen.

3.2.

3.2.1.

Der Kläger 1 macht in seiner Berufung zunächst geltend, die Handlungsfähigkeit des Beklagten 2 sei gegeben, bisher nie in Frage gestellt und auch nie aufgehoben worden. Sei die Handlungsfähigkeit gegeben, so sei der

Beklagte 2 auch verschuldungs- und damit auch prozessfähig. Die Passivlegitimation würde unverändert bestehen.

3.2.2.

Rechtsfähig ist jedermann (Art. 11 Abs. 1 ZGB). *Handlungsfähig* ist, wer volljährig und urteilsfähig ist (Art. 13 ZGB). *Volljährig* ist, wer das 18. Lebensjahr zurückgelegt hat (Art. 14 ZGB). *Urteilsfähig* ist, wer nicht wegen seines Kindesalters, infolge geistiger Behinderung, psychischer Störung, Rausch oder ähnlicher Zustände die Fähigkeit mangelt, vernunftgemäss zu handeln (Art. 16 ZGB). Die Urteilsfähigkeit ist die Regel und wird vermutet (BGE 144 III 264 E. 6.1.2; 124 III 5 E. 1b; Urteil des Bundesgerichts 5A_12/2009 vom 25. März 2009 E. 2.1). Wer handlungsfähig ist, kann durch seine Handlungen Rechte und Pflichten begründen (Art. 12 ZGB). *Handlungsunfähig* sind demgegenüber urteilsunfähige Personen, Minderjährige und Personen unter umfassender Beistandschaft (Art. 17 ZGB). *Parteifähig* ist, wer rechtsfähig ist oder von Bundesrechts wegen als Partei auftreten kann (Art. 66 ZPO). *Prozessfähig* ist, wer handlungsfähig ist (Art. 67 Abs. 1 ZPO).

Die Sachlegitimation (Aktiv- und Passivlegitimation) beschlägt demgegenüber eine materielle Voraussetzung des eingeklagten Anspruchs (vgl. BGE 142 III 782 E. 3.1.4 i.f.; 139 III 504 E. 1.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_1/2014 vom 26. März 2014 E. 2.3) und grundsätzlich ebenso wenig die Eigenschaft einer Person an sich (= Unterschied zur Rechts-, Urteils- und Handlungsfähigkeit) wie eine prozessuale Frage (= Unterschied zur Partei- und Prozessfähigkeit). Die Sachlegitimation besagt, wer hinsichtlich des streitigen Anspruchs materiellrechtlich berechtigt bzw. verpflichtet und demzufolge grundsätzlich als klagende bzw. beklagte Partei einzubeziehen ist. Fehlt die Sachlegitimation, wird die Klage abgewiesen (GROLIMUND/AMMANN, in: Staehelin/Grolimund [Hrsg.], Zivilprozessrecht, 4. Aufl. 2024, § 13 N. 20). In mietrechtlichen Streitigkeiten sind grundsätzlich die Mietvertragsparteien sachlegitimiert (THANEI, Aktiv- und Passivlegitimation bei mietrechtlichen Klagen, mp 2023, S. 174). In der Praxis kommt es zwar immer wieder vor, dass Mieter nur die Verwalter des Mietobjekts kennen, nicht aber die Vermieter (THANEI, a.a.O., S. 174). Das ändert indessen grundsätzlich nichts an der Sachlegitimation, wobei der Verwalter nicht sachlegitimiert ist, weil er nicht Mietvertragspartei ist (THANEI, a.a.O., S. 182 ff.).

3.2.3.

Der Beklagte 2 ist zweifellos rechtsfähig (Art. 11 Abs. 1 ZGB), volljährig (Art. 14 ZGB) und seine Urteilsfähigkeit wird vermutet (Art. 16 ZGB). Demnach ist der Beklagte 2 handlungsfähig (Art. 13 ZGB). Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte, wonach der Beklagte 2 nicht urteilsfähig bzw. nicht handlungsfähig sein sollte (Art. 17 ZGB). Damit ist der Beklagte 2 auch partei- und prozessfähig (Art. 66 und 67 Abs. 1 ZPO).

Entscheidend ist jedoch eine andere Frage, nämlich jene, ob der Kläger 1 seine mietrechtlichen Ansprüche zu Recht auch gegen den Beklagten 2 richtet. Diese Frage beschlägt die Passivlegitimation und weder jene der Rechtsfähigkeit noch jene der Volljährigkeit, der Urteilsfähigkeit, der Parteifähigkeit oder der Prozessfähigkeit.

3.3.

Mehrfach weist der Kläger 1 darauf hin, dass es nicht die Aufgabe eines Mieters sein könne, sich über das Verhältnis zwischen dem Verwalter und der Vermieterin bzw. zwischen Ehegatten informieren zu müssen. Bei Unklarheiten kann es im mietrechtlichen Zivilverfahren allenfalls angezeigt sein, die Parteibezeichnung unter anderem von Amtes wegen zu berichtigen (vgl. hierzu THANEI, a.a.O., S. 182). Das Argument des Klägers 1 zielt indessen ins Leere, zumal es für ihn aufgrund der Angaben im schriftlichen Mietvertrag (Klagebeilage 1a) ein Leichtes hätte sein müssen, die darin genannte, wahre Vermieterin (Beklagte 1) zu erkennen. Daran ändert nichts, dass der Beklagte 2 mehrfach mit dem Kläger 1 hinsichtlich des Mietverhältnisses kommuniziert haben soll. Schon die Vorinstanz wies zu Recht darauf hin, dass selbst die blossen Verwalter von Mietobjekten nicht passivlegitimiert seien.

3.4.

Der Kläger 1 macht geltend, der Beklagte 2 sei das Haupt der Ehegemeinschaft zwischen ihm und der Beklagten 1. Es sei daher vom realen Leben weit entfernt, wenn seine Passivlegitimation verneint werde. Es habe keinen Anlass gegeben, an seiner faktischen Herrschaft zu zweifeln.

Dem ist entgegen zu halten, dass die Eheschliessung grundsätzlich nichts an den bisherigen Eigentumsverhältnissen bzw. den Vertragsbeziehungen der Ehegatten ändert. Auch vorliegend ist der Beklagte 2 gemäss dem Grundbuchauszug nicht Eigentümer des Grundstücks, auf dem das Mietobjekt steht, sondern die Beklagte 1 und E. _____. Ebenso ist gemäss Mietvertrag (Klagebeilage 1a) einzig die Beklagte 1 und nicht auch der Beklagte 2 Vermieter. Eine andere, sich nach Art. 166 ZGB richtende Frage ist, wie die eheliche Gemeinschaft durch einzelne Ehegatten vertreten werden kann. Jede Vertretungshandlung führt aber grundsätzlich dazu, dass der Vertretene und nicht der Vertreter selbst berechtigt und verpflichtet wird (vgl. auch Art. 32 Abs. 1 OR). Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, inwiefern aus der Ehe der beiden Beklagten etwas Relevantes für die Frage der Passivlegitimation des Beklagten 2 gewonnen werden könnte.

3.5.

Der Kläger 1 macht weiter geltend, dem Beklagten 2 komme für seine Handlungen keine Verantwortung (Verantwortungslosigkeit, Entmoralisierung) zu, wenn er nicht passivlegitimiert sei. In der Sache bringt der Kläger

sowohl Verletzungen des Mietrechts als auch Persönlichkeitsverletzungen vor.

Die Frage, wer für bestimmte Handlungen haftet, richtet sich grundsätzlich nach den entsprechenden Anspruchsgrundlagennormen. Wer einem anderen widerrechtlich Schaden zufügt, haftet hierfür grundsätzlich nach Art. 41 ff. OR (unerlaubte Handlung), ist hierfür also "verantwortlich". Wer aufgrund einer Vertragsverletzung einem anderen Schaden zufügt, haftet demgegenüber grundsätzlich nach Art. 97 ff. OR, ist hierfür also "verantwortlich". Hinsichtlich Persönlichkeitsverletzungen haftet bzw. ist "verantwortlich" jeder, der an der Verletzung mitwirkt (Art. 28 Abs. 1 ZGB). Einen Mietvertrag verletzen können grundsätzlich nur die entsprechenden Mietvertragsparteien, d.h. die Mieter und die Vermieter, nicht aber aussenstehende Dritte, da sie aus dem Mietvertrag direkt grundsätzlich keine Pflichten treffen. Für Mietvertragsverletzungen sind daher grundsätzlich die Mieter bzw. die Vermieter "verantwortlich" bzw. passivlegitimiert. Demnach sind verschiedene Haftungsnormen denkbar, die den Beklagten 2 grundsätzlich verantwortlich werden lassen könnten. Der Beklagte 2 handelt also nicht in einem "verantwortungslosen" Raum, nur sind vorliegend keine entsprechenden Handlungen des Beklagten 2 erkennbar bzw. behauptet, die eine entsprechende Haftung begründen könnten: Es ist nicht ersichtlich, inwiefern der Beklagte 2 dem Kläger 1 widerrechtlich Schaden zugefügt haben soll bzw. dessen Persönlichkeit verletzt haben soll. Insbesondere ist entgegen den Ausführungen des Klägers 1 auch durch das Aussprechen einer Kündigungsandrohung kein Angriff des Beklagten 2 auf sein Wohnrecht erkennbar. Es ist nicht ersichtlich und wird vom Kläger 1 auch nicht dargelegt, dass und weshalb die Vorinstanz davon hätte ausgehen sollen, er mache gegenüber dem Beklagten 2 eine Klage auf Verletzung seiner Persönlichkeit geltend, wobei diesfalls die Passivlegitimation des Beklagten 2 zu bejahen gewesen wäre. Immerhin machte der Kläger 1 in seiner Klage einzig Ansprüche im Zusammenhang mit den Nebenkosten geltend.

Der Kläger 1 führt in diesem Zusammenhang aus, ihm sei bis heute nicht klar, worin der konkrete Schaden für den Beklagten 2 bestünde, wenn man ihm die Passivlegitimation belassen würde. Auf einen allfälligen Schaden kommt es bei der Frage der Passivlegitimation indessen nicht an. Fraglich ist einzig, ob der Beklagte 2 für die eingeklagten Forderungen aus dem Mietvertrag ins Recht gefasst werden kann, was mangels seiner Stellung als Vermieter zu verneinen ist.

3.6.

Irrelevant ist nach dem Gesagten auch, wie das interne Verhältnis zwischen der Beklagten 1 als Vermieterin und dem Beklagten 2 (Gefälligkeit, Arbeitsverhältnis, Auftragsverhältnis, "Dreiecksverhältnis") hinsichtlich dessen Tätigkeiten und Kommunikation mit dem Kläger 1 ausgestaltet ist. Dieses Verhältnis betrifft einzig die beiden Beklagten untereinander, sodass

die entsprechenden Ausführungen des Klägers 1 (vgl. nur Berufung S. 3 ff.) an der Sache vorbeigehen.

3.7.

Soweit der Kläger 1 weiter geltend macht, die Vorinstanz habe in überspitztem Formalismus, gegen das Verbot des Rechtsmissbrauchs, gegen Treu und Glauben sowie gegen die EMRK gehandelt, bleibt seine Berufung diesbezüglich unbegründet und ist darauf nicht weiter einzugehen. Entsprechende Verhaltensweisen sind denn auch nicht ersichtlich.

Einzig soweit der Kläger 1 vorbringt, die Vorinstanz habe den Tod der Klägerin 2 als Vorwand genommen, das Verfahren zu sistieren, womit ein Verstoß gegen das Beschleunigungsgebot vorliege, liegt eine begründete Rüge vor. Diese ist jedoch zu verwerfen. Ohne Veräusserung des Streitobjekts ist ein Parteiwechsel nur mit Zustimmung der Gegenpartei zulässig, wobei besondere gesetzliche Bestimmungen über die Rechtsnachfolge vorbehalten bleiben (Art. 83 Abs. 4 ZPO). Bereits die Vorinstanz hat dem Kläger 1 beschieden (vgl. act. 80), dass beim Tod einer Verfahrenspartei deren Erben automatisch an die Stelle der Verstorbenen treten (Art. 560 ZGB; BGE 75 II 190 E. 1). Da ab dem Tod einer Verfahrenspartei für das Gericht und die Gegenpartei unklar ist, mit wem das Verfahren fortgeführt wird, ist das Verfahren bis zur Ermittlung der Erben zu sistieren (GRABER, Basler Kommentar ZPO, 4. Aufl. 2024, N. 37 zu Art. 83 ZPO; STALDER, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 40 zu Art. 83 ZPO). Demnach hat die Vorinstanz das vorinstanzliche Verfahren mit Verfügung vom 4. November 2024 zu Recht sistiert und anschliessend wieder fortgeführt. Im Übrigen ist nicht ersichtlich und wird vom Kläger 1 auch nicht dargetan, wie im vorliegenden Verfahren im Vergleich zu den anderen, bei der Vorinstanz rechtshängigen Verfahren besondere Dringlichkeit hätte herrschen sollen.

3.8.

Andere Gründe, weshalb die Passivlegitimation des Beklagten 2 zu bejahen wäre, bringt der Kläger 1 nicht vor. Insbesondere macht er nicht geltend, die Vorinstanz habe das Vertrauensprinzip bei der Auslegung der Willenserklärungen falsch angewendet.

3.9.

Schliesslich bringt der Kläger 1 die Befangenheit der Vorinstanz vor. Soweit eine solche vom Kläger 1 überhaupt begründet wird, kann ihr aufgrund des Vorstehenden nicht gefolgt werden. Zusätzlich macht der Kläger 1 geltend, die Vorinstanz habe seine Fragen gemäss Schreiben vom 10. Mai 2025 (Berufungsbeilage III/3) nicht beantwortet. Nicht nur ist diese Aussage bereits in tatsächlicher Hinsicht falsch, finden sich doch im Schreiben der Vorinstanz vom 12. Mai 2025 an den Kläger 1 gewisse Antworten. Auch ist es

nicht die Aufgabe der Gerichte, Parteien nach dem Erlass eines Entscheids (vorliegend vom 5. Mai 2025) vertieft zu beraten bzw. Fragen zu beantworten. Bei Rechtsunkenntnis stehen dem Kläger 1 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte zur Verfügung, die er kontaktieren kann bzw. verschiedene Dienste der unentgeltlichen Rechtsauskunft bzw. -beratung.

3.10.

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen.

4. Prozesskosten

Ausgangsgemäss wird der Kläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Kostenstreitwert im Berufungsverfahren von Fr. 19'145.20 sind die Gerichtskosten (Entscheidgebühr) unter Berücksichtigung des geringen Aufwands zufolge Beschränkung des Verfahrens auf die Frage der Passivlegitimation (vgl. § 5 Abs. 3 GebühRD) – bei einer Grundentschädigung von Fr. 2'438.70 – auf gerundet Fr. 1'700.00 (70 %) festzusetzen (§ 10 Abs. 1 GebühRD i.V.m. § 7 Abs. 1 GebühRD) und werden mit dem vom Kläger geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 810.00 verrechnet. Der Fehlbetrag von Fr. 890.00 ist vom Kläger 1 nachzufordern (Art. 111 ZPO).

Der Kläger ist zudem zu verpflichten, dem Beklagten 2 eine Parteientschädigung für das Berufungsverfahren zu bezahlen. Die Grundentschädigung gemäss § 3 Abs. 1 lit. a AnwT beträgt beim vorliegenden Kostenstreitwert Fr. 4'721.80. Ausgehend davon ist die dem Beklagten 2 zustehende zweitinstanzliche Parteientschädigung unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % für die entfallene Verhandlung, eines Abzugs von 30 % wegen geringer Aufwendungen zufolge Beschränkung des Verfahrens auf die Frage der Passivlegitimation (vgl. § 7 Abs. 2 AnwT) und eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 6 Abs. 2 und § 8 AnwT) einerseits und einer Auslagenpauschale von 3 % sowie der Mehrwertsteuer von 8.1 % andererseits auf gerundet Fr. 2'208.10 (= Fr. 4'721.80 x 0.8 x 0.7 x 0.75 x 1.03 x 1.081) festzusetzen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung des Klägers 1 wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'700.00 wird dem Kläger 1 auferlegt.

3.

Der Kläger 1 wird verpflichtet, dem Beklagten 2 eine Parteientschädigung für das Berufungsverfahren in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 2'208.10 zu bezahlen.

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. 19'145.20**.

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, 23. Oktober 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 1. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Lindner

Kläusler