

ZSU.2026.47
(SZ.2025.97)
Art. 122

Entscheid vom 13. Mai 2026

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Massari Oberrichterin Plüss Gerichtsschreiber Gasser
Kläger	A. _____, [...] vertreten durch Rechtsanwalt Raphael Haltiner, [...]
Beklagter 1	B. _____, [...] vertreten durch Rechtsanwältin Amelie Hoffmann, [...]
Beklagte 2	C. _____, [...] vertreten durch Rechtsanwältin Amelie Hoffmann, [...]
Gegenstand	Kostenbeschwerde

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Der Kläger stellte mit Eingabe vom 14. November 2025 beim Präsidium des Bezirksgerichts Brugg ein mietrechtliches Ausweisungsbegehren gegen die Beklagten.

2.

Mit Entscheid vom 20. Januar 2026 erkannte die Präsidentin des Bezirksgerichts Brugg wie folgt:

" 1.

Das Verfahren wird zufolge Gegenstandslosigkeit als erledigt von der Kontrolle abgeschrieben.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 200.00 wird dem Gesuchsgegner 1 und der Gesuchsgegnerin 2 unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

Die Gerichtskasse wird nach Rechtskraft angewiesen, dem Gesuchsteller seinen Vorschuss zurückzuerstatten.

Der Gesuchsgegner 1 und die Gesuchsgegnerin 2 haben dem Gericht solidarisch Fr. 200.00 zu bezahlen.

3.

Der Gesuchsgegner 1 und die Gesuchsgegnerin 2 werden verpflichtet, dem Gesuchsteller solidarisch eine Parteientschädigung von Fr. 1'616.70 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 27. Januar 2026 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten mit Eingabe vom 2. Februar 2026 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau und beantragten das Folgende:

" 1.

Der Entscheid des Bezirksgerichts Brugg vom 20. Januar 2026 (SZ.2025.97) sei in den Dispositiv-Ziffern 2 und 3 (Kosten- und Entschädigungsfolgen) aufzuheben.

2.

Die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens sowie des Berufungsverfahrens seien vollumfänglich dem Berufungsbeklagten aufzuerlegen.

3.

Der Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, den Berufungsklägern für das erstinstanzliche Verfahren und das Berufungsverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen.

4.
Eventualiter seien die Dispositiv-Ziffern 2 und 3 aufzuheben und zur erneuten Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

5.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. gesetzlicher MWST zulasten des Berufungsbeklagten."

3.2.

Mit Beschwerdeantwort vom 13. März 2026 beantragte der Kläger die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Der Entscheid über die Prozesskosten ist selbständig nur mit Beschwerde anfechtbar (Art. 110 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).

1.2.

Die Rechtsvertreterin der Beklagten, Rechtsanwältin Amelie Hoffmann, ist im zürcherischen Anwaltsregister eingetragen und damit zur berufsmässigen Vertretung i.S.v. Art. 68 Abs. 2 lit. a ZPO befugt. Die Vollmacht vom 25. September 2025 (BB 1) wurde von beiden Beklagten unterzeichnet und schliesst die Vertretung der Beklagten vor allen Gerichten mit ein. Die Vollmacht wurde zudem am Tag vor Einreichung des Revisionsgesuchs bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Brugg vom 26. September 2025 (BB 6) unterzeichnet und damit wohl gerade im Hinblick auf die vorliegende mietrechtliche Streitigkeit erteilt. Dass der Betreff der Vollmacht mit "Generelle Rechtsberatung" eher weit gefasst wird, vermag am Gesagten eben so wenig zu ändern wie der Umstand, dass Rechtsanwältin Amelie Hoffmann zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vollmacht am 25. September 2025 noch nicht im Anwaltsregister eingetragen gewesen sein soll.

2.

2.1.

Die Vorinstanz führte zur Begründung ihres Kostenentscheids aus, dass die unterbliebene Räumung des Mietobjekts seitens der Beklagten nach Ablauf der vergleichsweise festgesetzten Frist per 30. September 2025 Anlass für das Mietausweisungsverfahren gegeben habe. Erst nach der

Einleitung des Mietausweisungsverfahrens hätten die Beklagten das Mietobjekt verlassen, woraufhin der Kläger um Abschreibung des Verfahrens ersucht habe. Den Beklagten seien die Gerichtskosten aufzuerlegen. Entsprechend sei dem Kläger auch eine Parteientschädigung auszurichten.

2.2.

Die Beklagten machen mit Beschwerde im Wesentlichen geltend, dass sie mit dem Kläger am 23. Januar 2025 einen Vergleich geschlossen hätten, in welchem unter anderem eine einmalige definitive Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30. September 2025 vereinbart worden sei. Ab August 2025 habe sich der Gesundheitszustand des Beklagten massiv verschlechtert, wobei die Ärzte während eines Spitalaufenthalts ein terminales Krankheitsstadium mit einer Lebenserwartung von lediglich wenigen Wochen oder Tagen diagnostiziert hätten. Angesichts dieser lebensbedrohlichen Situation und der damit verbundenen objektiven Unzumutbarkeit eines Umzugs hätten die Beklagten am 26. September 2025 ein Revisionsgesuch bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Brugg eingereicht. Ziel sei die Aufhebung des Vergleichs und eine Erstreckung des Mietverhältnisses gewesen. Trotz Kenntnis der gesundheitlichen Situation des Beklagten sowie des hängigen Revisionsverfahrens habe sich "die Gegenseite" kompromisslos in der Sache und unsachlich im Auftreten verhalten. So habe der Rechtsvertreter des Klägers die berufliche Qualifikation der Rechtsvertreterin der Beklagten trotz Erlangung des zürcherischen Anwaltspatents in Frage gestellt. Obschon der Rechtsvertreter des Klägers darüber in Kenntnis gesetzt worden sei, habe dieser wider besseres Wissen am 14. November 2025 ein Mietausweisungsgesuch bei der Vorinstanz eingereicht, ohne die Rechtsvertreterin der Beklagten aufzuführen. Entsprechend sei die vorinstanzliche Verfügung vom 1. Dezember 2025 den Beklagten nicht korrekt zugestellt worden. Die Beklagten seien daher nicht in der Lage gewesen, ihr rechtliches Gehör innert der gerichtlich angesetzten Frist wahrzunehmen, zumal sie das Mietobjekt zu diesem Zeitpunkt bereits verlassen hätten.

Entgegen der ursprünglichen Diagnose habe sich der gesundheitliche Zustand des Beklagten verbessert, so dass ein Umzug schliesslich möglich gewesen sei. Die Beklagten seien am 15. November 2025 aus dem Mietobjekt ausgezogen, wobei für November 2025 noch eine halbe Monatsmiete überwiesen worden sei. Die Wohnung sei schliesslich von der Beklagten aus Anstand gereinigt worden, obwohl der Vermögensbeistand des Klägers ihr eigentlich mitgeteilt habe, dass nur die persönlichen Gegenstände aus dem Haus zu entfernen seien. Am 15. November 2025 habe die Beklagte den Schlüssel in den Briefkasten des Vermögensbeistands des Klägers geworfen. Erst als die Meldung ihres neuen Wohnsitzes bei der zuständigen Wohngemeinde erfolgt sei, hätten die Beklagten durch die Zustellung des angefochtenen Entscheids vom Ausweisungsverfahren des

Klägers sowie von der vorinstanzlichen Verfügung vom 1. Januar 2026 (recte: 1. Dezember 2025) erfahren.

Die Beklagten seien im Zeitpunkt der Einleitung des Mietausweisungsverfahrens anwaltlich vertreten gewesen. Diese Vertretung sei dem Kläger längst bekannt gewesen, da die Rechtsvertreterin der Beklagten bereits im vorgängigen Revisionsverfahren aufgetreten sei und ihre anwaltliche Qualifikation spätestens mit E-Mail vom 7. Oktober 2025 bestätigt habe. Da der Kläger die Rechtsvertreterin der Beklagten im Ausweisungsgesuch nicht aufgeführt habe, habe er gegen das prozessuale Gebot des Handels nach Treu und Glauben gemäss Art. 52 Abs. 1 ZPO verstossen. Dies habe zur Folge gehabt, dass der Vorinstanz die ordnungsgemässe Zustellung verunmöglicht worden sei und Zustellungen an eine frühere, bereits "aufgegebene" Wohnadresse der Beklagten erfolgt seien. Die Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau habe diesen Mangel nicht zu heilen vermocht. Durch das treuwidrige Vorgehen des Klägers sei den Beklagten jegliche Möglichkeit genommen worden, sich zum Ausweisungsgesuch, zu der danach behaupteten Gegenstandslosigkeit sowie insbesondere zur Kostenverteilung zu äussern. Der vorinstanzliche Entscheid leide an einem schweren Mangel und sei aufzuheben.

2.3.

Der Kläger macht mit Beschwerdeantwort im Wesentlichen geltend, dass betreffend den Beklagten keine lebensbedrohliche Situation bestanden habe, zumal weder der Vater noch der Bruder des Beklagten davon Kenntnis gehabt hätten. Daher habe der Kläger die Beklagten mit Schreiben vom 7. Oktober 2025 darum gebeten, aussagekräftige und aktuelle ärztliche Dokumente zum Gesundheitszustand des Beklagten zur Verfügung zu stellen, was bis heute nicht geschehen sei.

Der Kläger habe denn auch das Mietausweisungsgesuch nicht wider besseres Wissen ohne Nennung der berufsmässigen Vertretung eingereicht. Zur berufsmässigen Vertretung vor schweizerischen Gerichten – und damit im Mietausweisungsverfahren – seien ausschliesslich zugelassene Rechtsanwälte befugt. Das Mietausweisungsbegehren sei am 14. November 2025 eingereicht worden. Es wäre nicht eingereicht worden, wenn der Kläger gewusst hätte und darüber informiert worden wäre, dass die Beklagten am 15. November 2025 unangekündigt und völlig überraschend ausziehen würden, zumal im Schreiben des Klägers vom 7. Oktober 2025 noch um einen Vorschlag mit einem Datum betreffend Auszug gebeten worden sei. Gemäss Vereinbarung hätten die Beklagten das Mietobjekt per 30. September 2025 verlassen müssen. Das Ausweisungsbegehren sei erst rund sechs Wochen später am 14. November 2025 gestellt worden. Da über den Gesundheitszustand des Beklagten nichts bekannt gewesen und trotz Nachfrage keine Dokumentation darüber erfolgt sei, habe der Kläger davon ausgehen müssen, dass die angebliche Lebensbedrohung ein

Vorwand gewesen sei, um widerrechtlich über die Erstreckung bis am 30. September 2025 hinaus auf unbestimmte Zeit im Mietobjekt zu verbleiben. Der Kläger sei dringend auf finanzielle Mittel zur Finanzierung seiner Pflege angewiesen, weshalb der Verkauf der von den Beklagten gemieteten Liegenschaft habe durchgesetzt werden müssen. Die Blockierung des Verkaufs durch die längere Miete habe den Kläger in einen Liquiditäts-Engpass gebracht, der seine Pflegefinanzierung gefährdet habe.

Die Beklagten hätten die vorinstanzliche Verfügung vom 1. Dezember 2025 mit Frist zur Stellungnahme nicht entgegengenommen, worauf eine Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau erfolgt sei. Die Beklagten hätten mit der Einleitung des Ausweisungsverfahrens jederzeit rechnen müssen und hätten auch gewusst, dass sie seit dem 1. Oktober 2025 widerrechtlich im Mietobjekt verbleiben würden. Es sei ihnen prozessual als Fehler anzulasten, dass sie die Zustellbarkeit bezüglich gerichtlicher Dokumente nicht sichergestellt hätten. Es handle sich weder um ein treuwidriges noch böswilliges Vorgehen des Klägers. Es handle sich nicht um unnötige Prozesskosten, die dem Kläger aufzuerlegen seien.

2.4.

2.4.1.

Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV sowie nach Art. 6 Ziff. 1 EMRK haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Aus dieser verfassungsmässigen Garantie folgt unter anderem das Recht einer Partei, sich im Rahmen eines Gerichtsverfahrens zu den Stellungnahmen und Vernehmlassungen der anderen Verfahrensparteien, unteren Instanzen und weiteren Stellen zu äussern. Dieses Äusserungsrecht steht einer Prozesspartei unabhängig davon zu, ob die eingereichte Eingabe neue Tatsachen oder rechtliche Argumente enthält und ob sie im Einzelfall geeignet ist, den richterlichen Entscheid zu beeinflussen. Es ist Sache der Parteien und nicht des Gerichts zu beurteilen, ob eine neue Eingabe oder ein neues Beweismittel Bemerkungen erfordert (Urteil des Bundesgerichts 1C_703/2024 vom 13. Juni 2025 E. 3.3.).

2.4.2.

2.4.2.1.

Unbestrittenermassen konnten sich die Beklagten im vorinstanzlichen Mietausweisungsverfahren nicht äussern bzw. an diesem nicht teilnehmen, was dem Umstand geschuldet war, dass ihnen die vorinstanzliche Verfügung vom 1. Dezember 2025 (Zustellung des klägerischen Mietausweisungsgesuch unter gleichzeitiger Aufforderung zur Stellungnahme) nicht zugestellt werden konnte und sie vom laufenden Mietausweisungsverfahren (bis zum Erhalt des vorinstanzlichen Entscheids am 27. Januar 2026) keine Kenntnis hatten.

2.4.2.2.

Der Vorinstanz war eine allfällige Vertretung der Beklagten nicht bekannt, so dass die Zustellung der Verfügung vom 1. Dezember 2025 zunächst an die im Mietausweisungsgesuch angegebene Adresse (und damalige Meldeadresse) der Beklagten (D. _____, R. _____ [zugleich die Adresse des streitgegenständlichen Mietobjekts]) erfolgte. Dass der Kläger eine allfällige anwaltliche Vertretung der Beklagten auf dem Mietausweisungsgesuch nicht vermerkt hat, ist in diesem Zusammenhang unbeachtlich, zumal der Anspruch auf rechtliches Gehör nur gegenüber der Behörde und nicht gegenüber der Gegenpartei besteht. Die an die genannte Adresse der Beklagten versandten Sendungen (Verfügung vom 1. Dezember 2025) wurden durch die Post mit dem Vermerk "Empfänger konnte unter angegebener Adresse nicht ermittelt werden" an die Vorinstanz retourniert, was wohl daran lag, dass die Beklagten die Mietliegenschaft zu diesem Zeitpunkt bereits verlassen hatten und umgezogen sind.

Auf dem aktenkundigen Couvert mit der Rücksendung der Verfügung vom 1. Dezember 2025 (act. 35) befindet sich ein Post-It mit der – wohl durch die Gerichtskanzlei verfassten – handschriftlichen Frage "Wie weiter?" sowie der – wohl durch die Verfahrensleitung verfassten – Antwort "Publikation". Es ist folglich davon auszugehen, dass die Vorinstanz direkt nach Erhalt der Rücksendung der Verfügung vom 1. Dezember 2025 durch die Post die Publikation dieser Verfügung im Amtsblatt des Kantons Aargau angeordnet hat, welche dann am 16. Dezember 2025 erfolgte (act. 36 f.). Eine (fiktive) Zustellung durch Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau bei unbekanntem Aufenthaltsort wäre aber erst dann rechtskonform, wenn der Aufenthaltsort der Beklagten trotz zumutbarer Nachforschungen nicht hätte ermittelt werden können (vgl. Art. 141 Abs. 1 lit. a ZPO). Vor einer Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau hätten durch die Vorinstanz folglich alle zumutbaren und sachdienlichen Nachforschungen zum Aufenthaltsort der Beklagten erfolgen müssen (vgl. JULIA GSCHWEND, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N 2 zu Art. 141 ZPO m.w.H.). Aufgrund des Vermerks auf dem Post-It und mangels anderweitiger aktenkundiger Informationen über allfällige Nachforschungen (bspw. eine diesbezüglich Aktennotiz), muss vorliegend davon ausgegangen werden, dass vor der Publikation der Verfügung vom 1. Dezember 2025 im Amtsblatt des Kantons Aargau keinerlei Nachforschungen (bspw. bei den Angehörigen [etwa dem Kläger], bei den Einwohnerbehörden, bei der Polizei, bei der Post) angestellt worden sind.

Daraus folgt, dass vorliegend die Voraussetzungen für die fiktive Zustellung der Verfügung vom 1. Dezember 2025 mittels Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau nicht erfüllt waren. Die im Amtsblatt des Kantons Aargau erfolgte Publikation vermochte daher die tatsächliche Zustellung der Verfügung vom 1. Dezember 2025 an die Beklagten nicht zu ersetzen. Nachdem die daraus resultierende Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beklagten

im Hinblick auf die im Beschwerdeverfahren geltende Novenschranke vorliegend nicht heilbar ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 6B_1366/2016 vom 6. Juni 2017 E. 1.2.), führt der formelle Mangel zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids und zur Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz zur neuen Entscheidung (Art. 327 Abs. 3 lit. a ZPO).

3.

3.1.

Gemäss Art. 104 Abs. 4 ZPO kann die obere Instanz in einem Rückweisungsentscheid die Verteilung der Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens der Vorinstanz überlassen.

3.2.

3.2.1.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist auf Fr. 600.00 festzusetzen.

3.2.2.

Beim vorliegenden Ausgang des Beschwerdeverfahrens, wonach die Sache zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen ist, rechtfertigt es sich, da keine besonderen Gründe für ein Abweichen von Art. 104 Abs. 4 ZPO vorliegen (vgl. DAVID JENNY, in: Thomas Sutter-Somm/Cordula Lötscher/Christoph Leuenberger/Benedikt Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 11 zu Art. 104 ZPO; DIETER FREIBURGHANUS/SUSANNE AFHELDT, ebenda, N. 24 zu Art. 327 ZPO), die Parteikosten des Beschwerdeverfahrens in Anwendung dieser Bestimmung auszusetzen.

3.2.3.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr und die Parteikosten des Beschwerdeverfahrens hat die Vorinstanz in ihrem neuen Entscheid nach dem Ausgang des Verfahrens zu verlegen.

Das Obergericht erkennt:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde der Beklagten werden die Dispositiv-Ziffern 2 und 3 des Entscheids der Präsidentin des Bezirksgerichts Brugg vom 20. Januar 2026 aufgehoben und das Verfahren wird zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 600.00 ist von der Vorinstanz in ihrem neuen Entscheid nach dem Ausgang des Verfahrens zu verlegen.

3.

Die Parteikosten des obergerichtlichen Beschwerdeverfahrens werden ausgesetzt und sind von der Vorinstanz in ihrem neuen Entscheid festzulegen und nach dem Ausgang des Verfahrens zu verlegen.

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, 13. Mai 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser