

**ZVE.2023.5**  
(VZ.2022.11)  
Art. 81

**Entscheid vom 26. Mai 2023**

Besetzung      Oberrichter Richli, Präsident  
                     Oberrichter Egloff  
                     Oberrichterin Plüss  
                     Gerichtsschreiber Huber

Klägerin            **B.\_\_\_\_\_ GmbH,**  
                     [...]   
                     vertreten durch Rechtsanwältin Carmen Emmenegger,  
                     Stadtturmstrasse 19, Postfach, 5401 Baden

Beklagte            **C.\_\_\_\_\_ AG,**  
                     [...]   
                     vertreten durch Rechtsanwalt David Hofstetter,  
                     Langhaus 4, 5401 Baden

Gegenstand      Anfechtung der Kündigung, evtl. Erstreckung des Mietverhältnisses

---

## **Das Obergericht entnimmt den Akten:**

### **1.**

#### **1.1.**

Die C. AG als Vermieterin schloss mit der B. GmbH als Mieterin am 15. Juni 2021 einen Mietvertrag betreffend 50 asphaltierte Stellplätze für 50 Fahrzeuge zu einem monatlichen Mietzins von je Fr. 25.00, d.h. total Fr. 1'250.00, und einen Bürocontainer zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 60.00, zahlbar monatlich im Voraus je auf den ersten eines Monats. Weiter wurde vereinbart, dass der Mietvertrag von beiden Parteien jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten auf ein Monatsende per Einschreiben gekündigt werden kann.

#### **1.2.**

Mit amtlichem Formular vom 25. August 2021 kündigte die C. AG das Mietverhältnis auf den 28. Februar 2022.

#### **1.3.**

Die B. GmbH ersuchte die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zurzach mit Gesuch vom 20. September 2021 um Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung, eventualiter um Prüfung einer Erstreckung des Mietverhältnisses.

Nachdem an der Schlichtungsverhandlung vom 12. November 2021 keine Einigung erzielt werden konnte, erteilte die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zurzach der B. GmbH gleichentags die Klagebewilligung.

#### **1.4.**

Mit Schreiben vom 19. November 2021 an die B. GmbH erklärte die C. AG, sie ziehe ihre am 25. August 2021 ausgesprochene Kündigung zurück.

#### **1.5.**

Mit amtlichem Formular vom 21. Dezember 2021 kündigte die C. AG das Mietverhältnis erneut auf den 30. Juni 2022.

#### **1.6.**

Die B. GmbH ersuchte die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zurzach mit Gesuch vom 7. Januar 2022 erneut um Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung, eventualiter um Prüfung einer Erstreckung des Mietverhältnisses.

Da an der Schlichtungsverhandlung vom 6. Mai 2022 keine Einigung erzielt werden konnte, erteilte die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zurzach der B. GmbH gleichentags die Klagebewilligung.

**2.**

**2.1.**

Mit Eingabe vom 7. Juni 2022 reichte die B. GmbH beim Bezirksgericht Zurzach eine Klage gegen die C. AG ein mit folgenden Anträgen:

" 1.

1.a)

Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 21. Dezember 2021 anfechtbar sei und wegen Missbräuchlichkeit i.S. von Art. 271 Abs. 1 OR aufzuheben sei.

1.b)

Eventualiter sei das Mietverhältnis i.S. von Art. 272 Abs. 1 i.V.m. Art. 272b Abs. 1 OR um sechs (6) Jahre zu erstrecken.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Beklagten."

**2.2.**

Die Beklagte beantragte mit Klageantwort vom 29. Juni 2022:

" 1.

Auf die Klage sei nicht einzutreten.

2.

*Eventualiter* sei die Klage vollumfänglich abzuweisen.

3.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer zulasten der Klägerin."

**2.3.**

Die Klägerin hielt in ihrer am 25. August 2022 erstatteten Replik an den Klagebegehren fest.

**2.4.**

Mit Duplik vom 6. Oktober 2022 hielt die Beklagte an ihren in der Klageantwort gestellten Anträgen fest.

**2.5.**

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 14. November 2022 vor dem Präsidenten des Bezirksgerichts Zurzach wurden E. für die Klägerin und F. für die Beklagte befragt.

**2.6.**

Der Präsident des Bezirksgerichts Zurzach entschied am 7. Dezember 2022:

" 1.

Auf die Klage wird nicht eingetreten.

2.  
Die Entscheidgebühr von CHF 4'000.00 wird der Klägerin auferlegt und mit ihrem Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

3.  
Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 10'523.60 (Honorar inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer von Dr. iur. David Hofstetter, Rechtsanwalt, Baden) zu bezahlen.

### **3.**

#### **3.1.**

Gegen diesen ihr am 22. Dezember 2022 in begründeter Ausfertigung zugestellten Entscheid erhob die Klägerin mit Eingabe vom 1. Februar 2023 beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung mit folgenden Rechtsbegehren:

" 1.  
Der Entscheid der Vorinstanz vom 7. Dezember 2022 sei vollumfänglich aufzuheben. Auf die Klage vom 7. Juni 2022 sei einzutreten und sie sei zur Behandlung der Vorinstanz zurück zu weisen.

2.  
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Berufungsbeklagten."

#### **3.2.**

Die Beklagte beantragte mit Berufungsantwort vom 13. März 2023:

" 1.  
Die Berufung der Klägerin vom 1. Februar 2023 sei vollumfänglich abzuweisen.

2.  
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer zulasten der Klägerin."

---

### **Das Obergericht zieht in Erwägung:**

#### **1.**

Die Vorinstanz ist auf die bei ihr erhobene Klage von 7. Juni 2022 nicht eingetreten. Dieser Entscheid stellt einen Endentscheid i.S.v. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO dar und unterliegt in Anbetracht des zugrundeliegenden Streitwerts von Fr. 47'160.00 (vgl. BGE 137 III 389 E. 1.1) der Berufung.

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

## **2.**

### **2.1.**

Die Vorinstanz begründete das Nichteintreten auf die Klage vom 7. Juni 2022 im Wesentlichen wie folgt: Unbestrittenermassen stelle die unbebaute Abstellfläche für die Fahrzeuge alleine keinen Geschäftsraum dar. Der Bürocontainer mache mit 8 m<sup>2</sup> eine wesentlich geringere Fläche aus als die unbebaute Abstellfläche für die Fahrzeuge mit 600 m<sup>2</sup>. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sei daher auf die unbebaute Abstellfläche abzustellen, welcher keine Geschäftsraumqualität zukomme. Aufgrund des Flächenverhältnisses habe der Bürocontainer als Nebensache zu gelten und folge dem rechtlichen Schicksal der Hauptsache, d.h. der Stellfläche. Damit sei auch der Bürocontainer, der zudem nicht über einen festen Wasser- oder Stromanschluss verfüge, nicht als Geschäftsraum zu qualifizieren. Da es den Mietobjekten an der Geschäftsraumqualität fehle, sei die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht sachlich unzuständig gewesen, um den vorliegenden Streit zu entscheiden, weshalb die Klägerin eine von einer unzuständigen Schlichtungsbehörde ausgestellte Klagebewilligung prosequiert habe. Da eine gültige Klagebewilligung eine Prozessvoraussetzung darstelle, sei auf die Klage mangels gültiger Klagebewilligung nicht einzutreten.

### **2.2.**

Die Klägerin bringt in ihrer Berufung im Wesentlichen vor, der Begriff des Geschäftsraums sei gesetzlich nicht definiert. Der Raumbegriff sei weit auszulegen. Der Raum müsse einer wirtschaftlichen Tätigkeit dienen und darin eine berufliche Tätigkeit ausgeübt oder ein Gewerbe betrieben werden. Vorliegend werde im Bürocontainer eine berufliche Tätigkeit ausgeübt, indem darin Verträge verhandelt und unterzeichnet sowie Rechnungen gestellt würden; eine Angestellte verrichte darin ihre Arbeit; es habe Strom und Wasser, einen Computer, Drucker etc. Die Beklagte habe überdies bei der Anzeige der Mietzinsänderung im Dezember 2022 – im Wissen um die Problematik – auf dem Formular "Geschäftsraum" angekreuzt. Die Vorinstanz habe sich über den Parteiwillen hinweggesetzt und eine veraltete Rechtsprechung angewendet, nur um den Kündigungsschutzbestimmungen auszuweichen. Das Abstellen auf das Flächenverhältnis von Stellfläche und Bürocontainer erweise sich zwar als bundesgerichtskonform, sei aber mittlerweile überholt. Art. 109 Abs. 1 BV schliesse eine Einschränkung des Kündigungs- und Preisschutzes auf bestimmte Kategorien von Mietobjekten aus. Entgegen der Vorinstanz verfüge der Bürocontainer über alles, was es zur Ausübung einer beruflichen Tätigkeit brauche. Auch Fahrnisbauten könnten, je nach Beschaffenheit und Art der Nutzung, als Räume qualifiziert werden. Dies sei in Bezug auf den Bürocontainer zu bejahen, und weil sich die berufliche Tätigkeit grösstenteils in diesem abspiele, habe

die Abstellfläche der Eigenschaft des Bürocontainers zu folgen. Weil das vorliegende Mietobjekt als Geschäftsraum zu qualifizieren sei, sei die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht zuständig gewesen und habe eine gültige Klagebewilligung ausstellen können. Die Kündigungsschutzvorschriften seien anwendbar. Dementsprechend hätte die Vorinstanz auf die Klage eintreten müssen.

### **2.3.**

Die Beklagte macht dagegen in ihrer Berufungsantwort im Wesentlichen geltend, in der Behauptung der Klägerin, eine bestimmte Praxis des Bundesgerichts sei mehr als zwölf Jahre alt und gelte damit als überholt, sei keine konkrete Rüge am angefochtenen Entscheid zu erblicken. Für die Qualifikation eines Mietvertragsverhältnisses als Geschäftsraummiete reiche es nicht aus, dass das Mietverhältnis einer wirtschaftlichen Tätigkeit diene. Vielmehr verlange der Raumbegriff grundsätzlich einen abgeschlossenen Raum. Eine unbebaute Abstellfläche für Fahrzeuge erfülle das Raumerfordernis klarerweise nicht. Auch der Hinweis auf Art. 109 Abs. 1 BV vermöge daran nichts zu ändern. Der dort verwendete Begriff des Mietwesens werde in den Bestimmungen über die Wohn- und Geschäftsraummiete im OR konkretisiert und nicht umgekehrt. Auf dem Formular für die Mietzinsanpassung vom 28. November 2022 habe das kaufmännische Personal der Beklagten fälschlicherweise die Rubrik "Geschäftsraum" angekreuzt. Mit ihren Ausführungen zur Frage, ob es sich beim Bürocontainer um eine Fahrnisbaute handle, verkenne die Klägerin, dass die Nebensache der Hauptsache folge und nicht umgekehrt. Angesichts der Flächenverhältnisse sei klar, dass die Abstellfläche die Hauptsache sei, welche den Charakter des Mietverhältnisses definiere. Der Bürocontainer sei Nebensache und könne daher, selbst wenn er für sich alleine betrachtet als Geschäftsraum definiert würde (was bestritten werde), nicht den Charakter des Mietverhältnisses bestimmen. Ob es sich beim Bürocontainer um eine Fahrnisbaute handle, sei demgegenüber für die Qualifizierung des Mietverhältnisses zweitrangig.

### **3.**

#### **3.1.**

Vorliegend ist demnach einzig zu prüfen, ob die Vorinstanz zu Recht mangels gültiger Klagebewilligung auf die Klage nicht eingetreten ist.

#### **3.2.**

##### **3.2.1.**

Gemäss Art. 197 ZPO geht dem Entscheidverfahren ein Schlichtungsversuch vor einer Schlichtungsbehörde voraus. Das Schlichtungsverfahren entfällt in den in Art. 198 ZPO genannten Fällen, insbesondere bei Streitigkeiten, für die nach Art. 5 und 6 ZPO eine einzige kantonale Instanz zuständig ist.

Im Kanton Aargau ist u.a. für handelsrechtliche Streitigkeiten i.S.v. Art. 6 Abs. 2 ZPO das Handelsgericht zuständig (§ 12 Abs. 1 lit. a EG ZPO). Im vorliegenden Fall geht es um eine handelsrechtliche Streitigkeit gemäss Art. 6 Abs. 2 ZPO, da die geschäftliche Tätigkeit der Klägerin (Handel mit Occasionsautos) betroffen ist, gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offensteht und beide Parteien im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragen sind. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung fallen auch Streitigkeiten aus Mietverträgen über Geschäftsliegenschaften unter den Begriff der geschäftlichen Tätigkeit i.S.v. Art. 6 Abs. 2 lit. a ZPO (BGE 139 III 457 E. 3.2). Für Streitigkeiten nach Art. 6 ZPO vor dem Handelsgericht findet jedoch das vereinfachte Verfahren nach dem eindeutigen Wortlaut von Art. 243 Abs. 3 ZPO keine Anwendung (BGE 139 III 457 E. 4.4.3.1). Gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO gilt das vereinfachte Verfahren unabhängig vom Streitwert insbesondere in Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, sofern der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses betroffen ist. Da die Regelung der Verfahrensart jener über die sachliche Zuständigkeit der Handelsgerichte vorgeht (BGE 139 III 457 E. 4.4.3.3), ist das Handelsgericht für solche Streitigkeiten somit sachlich nicht zuständig.

### **3.2.2.**

Will eine Partei – wie vorliegend die Klägerin – die Kündigung eines Mietverhältnisses betreffend Wohn- oder Geschäftsräume anfechten oder die Erstreckung eines solchen unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, so muss sie das Begehren innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung der Schlichtungsbehörde einreichen (Art. 273 Abs. 1 bzw. Abs. 2 lit. a OR).

Schlichtungsbehörden in Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sind im Kanton Aargau die Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht (§ 4 lit. c EG ZPO i.V.m. Art. 200 Abs. 1 ZPO) und in den übrigen mietvertraglichen Streitigkeiten – sofern nicht das Handelsgericht zuständig ist und ein Schlichtungsverfahren deshalb entfällt (Art. 6 ZPO i.V.m. § 12 Abs. 1 lit. a EG ZPO und Art. 198 lit. f ZPO) – die Friedensrichterinnen und Friedensrichter (§ 4 lit. a EG ZPO).

### **3.2.3.**

Die gerichtliche Anfechtung der von der Beklagten ausgesprochenen Kündigung des Mietvertrags vom 15. Juni 2021 durch die Klägerin im vereinfachten Verfahren nach Art. 243 ff. ZPO, sofern es sich um eine Miete von Geschäftsräumen handelt (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO), erfordert eine gültige Klagebewilligung gemäss Art. 209 ZPO (Art. 244 Abs. 3 lit. b ZPO).

Das Vorliegen einer gültigen Klagebewilligung gehört zu den Prozessvoraussetzungen, die das Gericht nach Eingang einer Klage von Amtes wegen

zu prüfen hat (BGE 139 III 273 E. 2.1; JÖRG HONEGGER, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 1 zu Art. 209 ZPO). Eine von einer sachlich unzuständigen Schlichtungsbehörde ausgestellte Klagebewilligung ist grundsätzlich nichtig und entfaltet keine Rechtswirkung (BGE 139 III 273 E. 2.1 m.w.H.).

### **3.3.**

#### **3.3.1.**

Die von der klagenden Partei behaupteten Tatsachen, die sowohl für die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts als auch die Begründetheit der Klage erheblich sind (sog. doppelrelevante Tatsachen), sind für die Beurteilung der Zuständigkeit als wahr zu unterstellen. Sie werden erst im Moment der materiellen Prüfung des eingeklagten Anspruchs untersucht; diesbezügliche Einwände der Gegenpartei sind im Rahmen der Zuständigkeitsprüfung unbeachtlich. Eine Ausnahme gilt nur für den Fall, dass der klägerische Tatsachenvortrag auf Anhieb fadenscheinig oder inkohärent erscheint und durch die Klageantwort sowie die von der Gegenseite produzierten Dokumente unmittelbar und eindeutig widerlegt werden kann. Über Tatsachen, die nur für die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts, nicht aber für die materielle Begründetheit des eingeklagten Anspruchs notwendig sind (sog. zuständigkeitsbegründende oder einfachrelevante Tatsache), ist hingegen Beweis zu führen, wenn deren Vorhandensein von der Gegenpartei bestritten wird (BGE 137 III 32 E. 2.3, 147 III 159 E. 2.1.2).

Die Frage, ob eine Streitigkeit in den sachlichen Zuständigkeitsbereich der paritätischen Schlichtungsbehörde fällt, ist regelmässig auch für die Begründetheit des eingeklagten Anspruchs von Bedeutung. So verhält es sich namentlich, wenn sich die klagende Partei auf mietrechtliche Schutzbestimmungen beruft, die – wie Art. 200 Abs. 1 ZPO – an die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen anknüpfen. Bei dieser Ausgangslage hat die Schlichtungsbehörde für die Beurteilung der Zulässigkeit des Schlichtungsgesuchs in tatsächlicher Hinsicht grundsätzlich auf die Behauptungen der klagenden Partei abzustellen. Denn liegt gerade eine Frage im Streit, für deren Schlichtung die paritätische Schlichtungsbehörde besonders geeignet ist, soll sie eine mögliche Einigung nicht verhindern, indem sie die Frage bereits auf der Ebene der Zulässigkeit selbst entscheidet, statt zu versuchen, die Parteien zu versöhnen. Ausserdem würde die Frage, ob die paritätische Schlichtungsbehörde das Schlichtungsverfahren durchzuführen hat, sonst vom Beweisergebnis in der Sache abhängig gemacht, was nicht richtig wäre. Ist gestützt auf die Sachdarstellung der klagenden Partei auf eine Miete oder Pacht von Wohn- oder Geschäftsräumen zu schliessen, hat die paritätische Schlichtungsbehörde – Rechtsmissbrauch vorbehalten – das Schlichtungsverfahren daher durchzuführen. Die Frage, ob die paritätische Schlichtungsbehörde das Verfahren mangels sachlicher Zuständigkeit durch Nichteintretensentscheid beenden darf, stellt sich daher



grundsätzlich nur, wenn sich bereits aus den tatsächlichen Behauptungen der klagenden Partei ergibt, dass keine Streitigkeit aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vorliegt (BGE 146 III 47 E. 4.1).

### **3.3.2.**

Die sachliche Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zurzach aufgrund von § 4 lit. c EG ZPO i.V.m. Art. 200 Abs. 1 ZPO zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens und zur Ausstellung der Klagebewilligung hängt folglich davon ab, ob der von den Parteien abgeschlossene Mietvertrag vom 15. Juni 2021 Geschäftsräume im Sinne der mietvertraglichen Bestimmungen des OR (Art. 253 ff. OR) zum Gegenstand hat. Diese Frage ist aber nicht nur für die Bestimmung der sachlichen Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht relevant, sondern auch für die Entscheidung des Streits in materieller Hinsicht, geht es dort doch um die Frage, ob die besonderen Kündigungsschutzbestimmungen bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 271 ff. OR) anwendbar sind (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 4A\_670/2020 vom 3. Mai 2021 E. 3.2). Die Frage, ob die Klägerin von der Beklagten einen Geschäftsraum gemietet hat, betrifft somit eine sog. doppelrelevante Tatsache, welche sowohl für die sachliche Zuständigkeit der angerufenen Schlichtungsbehörde als auch für die Begründetheit der Klage erheblich ist. Sie ist nach der in E. 3.3.1 zitierten Rechtsprechung erst im Moment der materiellen Prüfung des eingeklagten Anspruchs zu untersuchen, da es zu vermeiden gilt, die Zuständigkeit gleichsam vom Beweisergebnis in der Sache abhängig zu machen (BGE 120 II 112 E. 3c). Nachdem die Vorbringen der Klägerin nicht auf Anhieb fadenscheinig oder inkohärent erscheinen, sind die Einwendungen der Beklagten gegen das Vorliegen einer Geschäftsraummiete im Rahmen der Zuständigkeitsprüfung unbeachtlich.

Nach der Rechtsprechung zu den doppelrelevanten Tatsachen hatte die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zurzach folglich keinen Grund, ihre sachliche Zuständigkeit zu verneinen und auf das Schlichtungsgesuch der Klägerin nicht einzutreten, sondern vielmehr das Schlichtungsverfahren durchzuführen. Demzufolge ist die von ihr ausgestellte Klagebewilligung unabhängig von der Beantwortung der Frage, ob ein Geschäftsraum vorliegt, als gültig anzusehen.

### **3.4.**

Demnach ist die Vorinstanz zu Unrecht auf die Klage mangels gültiger Klagebewilligung nicht eingetreten. In Gutheissung der Berufung ist der angefochtene Entscheid deshalb aufzuheben und die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

**4.**

**4.1.**

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

**4.2.**

**4.2.1.**

Die obergerichtliche Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist auf Fr. 2'500.00 festzusetzen (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO i.V.m. § 7 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 VKD) und mit dem Kostenvorschuss der Klägerin zu verrechnen.

**4.2.2.**

Beim vorliegenden Ausgang des Berufungsverfahrens, 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/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 11 zu Art. 104 ZPO; PETER REETZ/SARAH HILBER, ebenda, N. 61 zu Art. 318 ZPO), die Parteikosten des Berufungsverfahrens in Anwendung dieser Bestimmung auszusetzen.

**4.2.3.**

Die obergerichtliche Entscheidgebühr und die Parteikosten des Berufungsverfahrens hat die Vorinstanz in ihrem neuen Entscheid nach dem Ausgang des Verfahrens zu verlegen. Gleiches gilt für die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens.

---

**Das Obergericht erkennt:**

**1.**

In Gutheissung der Berufung wird der Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Zuzach vom 7. Dezember 2022 aufgehoben und die Sache zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an den Präsidenten des Bezirksgerichts Zuzach zurückgewiesen.

**2.**

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 2'500.00 wird mit dem Kostenvorschuss der Klägerin in gleicher Höhe verrechnet und ist von der Vorinstanz in ihrem neuen Entscheid nach dem Ausgang des Verfahrens zu verlegen.

**3.**

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

---

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).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 47'160.00**.

---

Aarau, 26. Mai 2023

**Obergericht des Kantons Aargau**

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber