

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.2/2007/len

Urteil vom 20. März 2007
I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterinnen Klett, Rottenberg Liatowitsch,
Gerichtsschreiber Hatzinger.

Parteien
X. _____,
Beklagte und Berufungsklägerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Roland Miotti,

gegen

Y. _____ AG,
Klägerin und Berufungsbeklagte,
vertreten durch Fürsprecher Dr. Heinz Gehrig.

Gegenstand
Mietvertrag, Kündigung,

Berufung gegen den Entscheid des Obergerichts
des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer,
vom 17. November 2006.

Sachverhalt:

A.

Die Y. _____ AG (Klägerin) vermietete X. _____ (Beklagte) mit Vertrag vom 16. Juli 1987 Praxisräumlichkeiten mit eigener Toilette und Kochnische in der Liegenschaft A. _____ in B. _____ die sie als Zahnarztpraxis nützt. Der Vertragsbeginn wurde auf den 1. November 1987 festgelegt und sollte bei einer festen Vertragsdauer von 15 Jahren unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erstmals auf den 30. September 2002 gekündigt werden können, wobei der Beklagten eine Option für weitere zweimal fünf Jahre eingeräumt wurde.

A.a Der Mietzins betrug monatlich Fr. 1'500.-- netto, wobei als Basis ein Hypothekarzinsatz von 5,25 % und ein Indexstand von 109.5 Punkten festgestellt wurde. Die Parteien vereinbarten, der ursprüngliche Nettomietzins könne nicht unterschritten werden.

A.b Die Klägerin mahnte am 17. Mai 2005 einen Mietzinsausstand von Fr. 2'353.35 und setzte der Beklagten unter Androhung der Kündigung nach Art. 257d OR eine Zahlungsfrist von 30 Tagen.

A.c Am 27. Juni 2005 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit amtlichem Formular auf 31. August 2005. Die Beklagte gelangte darauf an die zuständige Schlichtungsbehörde für das Mietwesen mit dem Begehren, es sei die Ungültigkeit bzw. Nichtigkeit der wegen Zahlungsrückstandes ausgesprochenen vorzeitigen Kündigung festzustellen, eventuell sei das Mietverhältnis um 6 Jahre zu erstrecken. Eine Schlichtungsverhandlung fand nicht statt, was nach einem Schreiben des zuständigen Bezirksamtmanns vom 19. August 2005 auf das Verhalten der Beklagten zurückzuführen war.

A.d Am 3. Oktober 2005 stellte die Klägerin beim Gerichtspräsidium Kulm die Rechtsbegehren:

1. Es sei festzustellen, dass das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten über Praxisräume im 1. Stock Süd in der Liegenschaft A. _____ in B. _____ sowie über den Autoeinstellplatz in der Tiefgarage der gleichen Liegenschaft aufgelöst ist und die Ausweisung der Beklagten zulässig ist.

2. Der Beklagten sei richterlich zu befehlen, diese Mietobjekte bis spätestens am 31. März 2006 zu räumen und zu verlassen.

3. Für den Fall der Widerhandlung gegen Ziff. 2 hiervor sei der Beklagten in Anwendung von § 425 ZPO die angemessene Ungehorsamstrafe anzudrohen ..."

Zur Begründung führte die Klägerin aus, unabhängig von noch hängigen anderen Verfahren stehe fest,

dass mindestens für die Zeit ab 1. Januar 2005 Mietzinsausstände bestünden, welche frist- und formgerecht mit Androhung der Kündigung gemahnt und nicht bezahlt worden seien, weshalb die Voraussetzungen für die ausserordentliche Kündigung nach Art. 257d OR vorlägen.

A.e Mit Entscheid vom 29. Juni 2006 erkannte der Präsident des Bezirksgerichts Kulm:

1. In teilweiser Gutheissung der Klage wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über die Praxisräume im 1. Stock Süd in der Liegenschaft A. _____ in B. _____ aufgelöst, und dass die Ausweisung der Beklagten zulässig ist.

2. Der Beklagten wird richterlich befohlen, das in Ziff. 1 genannte Mietobjekt bis am 31.12.2006 zu räumen und zu verlassen. Für den Unterlassungsfall wird ihr die polizeiliche Zwangsvollstreckung angedroht.

3. Für den Fall der Widerhandlung gegen Ziff. 2 hiervor wird der Beklagten Bestrafung mit Haft bis zu drei Monaten oder Busse bis Fr. 5'000.00 angedroht (§ 425 Abs. 1 ZPO) ..."

B.

Mit Entscheid vom 17. November 2006 wies das Obergericht des Kantons Aargau die Beschwerde der Beklagten gegen das erstinstanzliche Urteil ab. Das Gericht stellte zunächst fest, die Abweisung der Klage in Bezug auf den Autoeinstellplatz sei unangefochten geblieben (E. 1). Es führte sodann aus, mit der Zahlungsaufforderung vom 17. Mai 2005 habe die Klägerin ausstehende Mietzinse für Praxis und Garage für die Jahre 2002, 2003 und 2004 verlangt. An den Gesamtbetrag von Fr. 2'353.35 habe die Beklagte fristgerecht Fr. 1'421.60 bezahlt, so dass nach der Berechnung der Klägerin im Zeitpunkt der Kündigung noch Fr. 931.75 ausstehend gewesen seien, wovon Fr. 267.-- Mietzins für die Praxis im Jahre 2005. Es handelt sich dabei um die Differenz zwischen den im Vertrag als monatlicher Mindestmietzins vereinbarten Fr. 1'500.-- und den tatsächlich von der Beklagten bezahlten Fr. 1'446.60. Auf die Geltendmachung dieses Betrags habe sich die Klägerin im gerichtlichen Verfahren beschränkt. Die Einwendung der Beklagten, sie habe den Umfang des ausstehenden Betrages nicht erkennen können, verwarf das Gericht mit der Begründung, die Klägerin habe ihrer Zahlungsaufforderung vom 17. Mai 2005 eine Aufstellung über den Umfang des geschuldeten Betrags

beigelegt, in der zwischen der Miete für Praxis, für Garage und Nebenkosten unterschieden worden sei. Ausserdem hielt das Gericht der Beklagten vor, dass sie selbst jeweils mit separaten Einzahlungsscheinen die Miete für Garage, für Praxis sowie die Zahlungen für Nebenkosten ausgeschieden habe, was sie sich nach Art. 86 OR entgegenhalten lassen müsse (E. 2). Das Obergericht stellte fest, dass sich die Beklagte zwar gegen die Formular-Mitteilung der Klägerin vom 22. Februar 2005 an die Schlichtungsstelle gewandt habe. Sie habe jedoch das Verfahren über die Weitergeltung des für das Jahr 2004 vereinbarten Nettomietzinses für die Praxisräume von Fr. 18'000.-- jährlich nach festgestellter Nichteinigung nicht weitergeführt. Dass Gegenstand eines solchen Verfahrens dieselbe Grundsatzfrage gewesen wäre wie diejenige eines bereits für das Jahr 2004 hängigen, verwarf das Gericht als unerheblich (E. 3). Schliesslich verwarf das Gericht den Standpunkt der Beklagten, wonach der Mietvertrag insoweit teilnichtig sei, als die Basismiete von Fr. 18'000.-- nicht unterschritten werden kann (E. 4). Das Gericht kam zum Schluss, für das Jahr 2005 seien bis Mai mindestens Fr. 217.-- Mietzinsen für die Praxisräumlichkeiten ausstehend gewesen, welche die

Beklagte weder durch Bezahlung noch durch Verrechnungserklärung innert der Zahlungsfrist getilgt habe (E. 5). Da die Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäss Art. 257d OR auch während hängiger Verfahren gültig sei und vorliegend ein Verstoss gegen Treu und Glauben nicht vorliege, bejahte das Obergericht die Gültigkeit der Kündigung mit der ersten Instanz (E. 6).

C.

Die Klägerin hat gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau Berufung eingereicht mit den Anträgen, dieses Urteil sowie dasjenige des Gerichtspräsidiums Kulm vom 29. Juni 2006 seien aufzuheben (Ziff. A), die Klagebegehren seien abzuweisen (Ziff. B I 1), es sei festzustellen, dass die vorzeitige Kündigung wegen Zahlungsverzugs ungültig bzw. nichtig sei, eventuell sei sie in Anwendung von Art. 271 bzw. 271a OR unwirksam zu erklären (Ziff. B I 2), eventualiter sei im Falle der Abweisung der Berufung die Frist gemäss Ziffer 2 des Urteils des Gerichtspräsidiums Kulm neu festzusetzen (Ziff. B II). Die Klägerin beruft sich auf Art. 271 Abs. 1 OR und bringt vor, im Lichte der Erwägungen von BGE 120 II 34 verstosse die Kündigung des langjährigen Mietverhältnisses angesichts des ursprünglich verlangten Betrages gegen Treu und Glauben. Unter Anlehnung an den Fall 4C.65/2003 vom 23. September 2003 macht die Beklagte sodann geltend, die Klägerin habe mit der Kündigung angesichts der hängigen Verfahren gegen Treu und Glauben verstossen. Sie bringt weiter vor, die Parteien hätten in einem Vergleich im Jahre 2001 einen neuen Mietvertrag geschlossen, weshalb auf das Mietverhältnis entgegen der Auffassung der Vorinstanz neues Recht anwendbar, die Mietzinsvereinbarung in dieser Vereinbarung daher teilnichtig und die Vereinbarung richterlich in dem Sinne zu ergänzen sei, dass der ausstehende Mietzins nicht geschuldet sei; einer derartigen Auffassung stehe auch nicht entgegen, dass die formgerecht angezeigten

Mietzinsänderungen für die Jahre 2004 und 2005 nicht angefochten worden seien. Sie bestreitet sodann die Feststellung der Vorinstanz, dass der offene Betrag klar ersichtlich gewesen sei, was sie entgegen der "aktenwidrigen" Feststellung der Vorinstanz gehörig behauptet habe. Abschliessend hält die Klägerin nochmals fest, dass die Kündigung ihrer Ansicht nach rechtsmissbräuchlich sei.

D.

Die Beklagte schliesst in der Antwort auf Abweisung der Klage. Sie beantragt zudem in Übereinstimmung mit der Klägerin, die Frist gemäss Ziffer 2 des erstinstanzlichen Urteils sei neu festzusetzen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Das Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110) ist am 1. Januar 2007 in Kraft getreten (AS 2006 1205, 1243). Da der angefochtene Entscheid vorher ergangen ist, richtet sich das Verfahren noch nach dem OG (Art. 132 Abs. 1 BGG).

2.

Die Berufungsschrift hat nach Art. 55 Abs. 1 OG unter anderem die Begründung der Anträge zu enthalten. Sie soll kurz darlegen, welche Bundesrechtssätze und inwiefern sie durch den angefochtenen Entscheid verletzt sind. Ausführungen, die sich gegen die tatsächlichen Feststellungen richten, das Vorbringen neuer Tatsachen, neue Einreden, Bestreitungen und Beweismittel, sowie Erörterungen über die Verletzung kantonalen Rechts sind unzulässig (lit. c).

2.1 Die Beklagte begründet ihren Eventualantrag, es sei im Falle der Abweisung der Berufung die Frist für die Räumung des Mietobjekts neu festzusetzen, nicht. Da die erstinstanzlich verfügte Frist auf Ende 2006 festgesetzt wurde und während des Verfahrens abgelaufen ist, muss eine neue Frist von Amtes wegen ohnehin verfügt werden. Davon geht auch die Klägerin in ihren Anträgen in der Antwort aus. Immerhin ist der Begründung der Berufung nicht zu entnehmen, welche besonderen Umstände im Falle der Abweisung der Berufung für eine unüblich lange Bemessung dieser Frist sprechen würden.

2.2 Die Beklagte widerspricht den verbindlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil und rügt sinngemäss eine Verletzung kantonalen Rechts, wenn sie sich gegen die "aktenwidrige" Feststellung der Vorinstanz wendet, wonach sie nicht erläutert habe, weshalb die Zusammenstellung der ausstehenden Mietzinse vom 17. Mai 2005 nicht transparent sei. Aus ihrer Behauptung, sie habe stets darauf hingewiesen, dass die Forderungen für die Jahre 2002 und 2003 Gegenstand eines vor dem Gerichtspräsidium Kulm laufenden Verfahrens gewesen seien, ergibt sich nicht einmal sinngemäss und ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz insofern einem offensichtlichen Versehen im Sinne von Art. 55 Abs. 1 lit. d OG erlegen sein könnte (vgl. BGE 96 I 193 E. 2 S. 196). Die Vorbringen der Beklagten zur Klarheit der Zusammenstellung vom 17. Mai 2005 sind im Übrigen neu und unzulässig.

3.

Ist ein Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Abs. 2).

3.1 Nach den Feststellungen der Vorinstanz hat die Klägerin der Beklagten am 17. Mai 2005 schriftlich eine Frist von 30 Tagen zur Bezahlung eines Mietzinsausstandes gesetzt verbunden mit der Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR. Die Klägerin hat die Kündigung mit amtlichem Formular vom 27. Juni 2005 auf den 31. August 2005 ausgesprochen.

3.2 Die Beklagte war nach den Feststellungen im angefochtenen Entscheid mit fälligen Mietzinsen für die Praxisräume im Betrag von mindestens Fr. 217.-- im Rückstand. Die Differenz ergibt sich, wie die Beklagte selbst darlegt, aus tatsächlich bezahlten Mietzinsen in Höhe von Fr. 1'446.60 für die Monate Januar bis Mai 2005 gegenüber dem im Vertrag vom 16. Juli 1987 vereinbarten minimalen Nettomietzins von Fr. 1'500.-- monatlich. Diesen für das Jahr 2005 geltenden Mietzins teilte die Klägerin der Beklagten vertragsgemäss am 22. Februar 2005 auf amtlichem Formular mit. Die Beklagte gelangte darauf an die zuständige Schlichtungsbehörde mit dem Begehren um Feststellung, dass der Mietzins missbräuchlich sei, und ersuchte um Herabsetzung auf das zulässige Mass. Nach der Verhandlung vom 28. April 2005 stellte die Schlichtungsbehörde die Nichteinigung fest. Die Beklagte rief den Richter nicht an. Die Vorinstanz brachte vom entsprechenden Differenzbetrag in Höhe von Fr. 267.-- für die ersten fünf Monate des Jahres 2005 noch höchstens Fr. 10.-- pro Monat mit der Begründung in Abzug, die Beklagte habe in diesem Umfang möglicherweise zuviel à conto Nebenkosten bezahlt.

3.3 Die Beklagte bestreitet nicht grundsätzlich, dass sie am 17. Mai 2005 mit den fälligen

Nettomietzinsen für die Monate Januar bis Mai 2005 mit Fr. 217.-- im Rückstand war, wenn der vertraglich vereinbarte Mietzins von Fr. 1'500.-- für die Praxisräume der Berechnung des ausstehenden Mietzinses zugrunde gelegt wird. Sie macht jedoch geltend, die Vereinbarung über den Mietzins sei teilnichtig und die von ihr zurückbehaltene Differenz nicht geschuldet gewesen. Sie stellt sich auf den Standpunkt, der Mietvertrag vom 16. Juli 1987 sei am 1. Oktober 2001 durch einen neuen Vertrag abgelöst worden. Sie leitet daraus ab, es finde auf den Vertrag das geltende Mietrecht Anwendung, das die Festlegung eines Mindestmietzinses verbiete. Sie bringt weiter vor, der neue Vertrag vom 1. Oktober 2001 sei aus diesem Grund insoweit nichtig, als er einen Mindestmietzins vorsehe. Sie hält dafür, mit der Aufhebung der ihrer Ansicht nach unzulässigen Mindestpreisvereinbarung entstehe eine vertragliche Lücke, welche vom Gericht in dem Sinne zu ergänzen sei, dass sie nur den von ihr bezahlten Mietzins zu entrichten habe. Die Klägerin verkennt mit diesem Vorbringen die allgemeinen schuldrechtlichen Voraussetzungen für die Annahme einer Vertragslücke und

missachtet zudem das System des gesetzlichen Schutzes vor missbräuchlichen Mietzinsen im Sinne von Art. 269 ff. OR grundlegend. Denn danach bedarf es in jedem Fall, insbesondere sowohl nach Ankündigung einer Mietzinserhöhung durch den Vermieter (Art. 269d OR) ebenso wie nach der Stellung eines schriftlichen Herabsetzungsbegehrens beim Vermieter (Art. 270 a OR) einer Anfechtung bei der Schlichtungsstelle (Art. 270a und 270b OR), wenn sich die Gegenpartei mit der formgerechten Mitteilung nicht einverstanden erklärt. Während des Schlichtungsverfahrens und grundsätzlich (unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen) auch während eines anschliessenden Gerichtsverfahrens gilt der bestehende Mietvertrag weiter (Art. 270e OR, vgl. dazu Higi, Zürcher Kommentar, N 11 ff. zu Art. 270 e OR). Zur einseitigen Reduktion ihrer Zahlungen war die Klägerin keinesfalls berechtigt. Die Vorinstanz hat zutreffend erkannt, dass die Klägerin im Zeitpunkt der Mahnung des Ausstandes am 17. Mai 2005 mit mindestens Fr. 217.-- fälligen Mietzinsen für die Praxisräumlichkeiten im Rückstand war. Dass sie diesen Ausstand während der angesetzten Frist nicht bezahlte, ist unbestritten. Die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäss Art. 257d OR sind erfüllt.

4.

Nach Art. 271 Abs. 1 OR ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Art. 271 a OR zählt beispielhaft Gründe auf, bei deren Vorliegen die Kündigung anfechtbar ist. Danach ist die Kündigung durch den Vermieter insbesondere anfechtbar während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, ausser wenn es der Mieter missbräuchlich eingeleitet hat (Abs. 1 lit. d), und wenn sie ausgesprochen wird vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Verfahrens, in dem der Vermieter im Wesentlichen unterlegen ist (Abs. 1 lit. e).

4.1 Nach Art. 271a Abs. 3 OR finden die Buchstaben d und e von Absatz 1 unter anderem keine Anwendung bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstandes des Mieters gemäss Art. 257d OR (lit. b). Die Klägerin kann sich daher zum Vorneherein nicht darauf berufen, dass im Zeitpunkt der Kündigungsandrohung bzw. der Kündigung andere Verfahren im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis hängig waren - insbesondere nach den Erwägungen im angefochtenen Urteil ein von der Klägerin eingeleitetes Verfahren beim Gerichtspräsidium Kulm betreffend die Forderung ausstehender Mietzinse für die Jahre 1999 bis 2004.

4.2 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gilt freilich der Ausschluss der Anfechtung im Falle des Zahlungsverzugs gemäss Art. 271a Abs. 3 lit. b OR nicht absolut. Vielmehr kann unter Umständen auch eine wegen Zahlungsverzugs ausgesprochene ausserordentliche Kündigung missbräuchlich im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR sein. So wurde namentlich eine Kündigung als missbräuchlich qualifiziert, die der Vermieter angedroht hatte, bevor er über die rückständigen Beträge Gewissheit erlangt hatte, weshalb er die Bezahlung eines wesentlich übersetzten Betrages einforderte (BGE 120 II 31). Ausserdem wurde die Kündigung in einem Fall als treuwidrig aufgehoben, als sich die Parteien in Verhandlungen über die Höhe einer grundsätzlich unbestrittenen Mietzinsreduktion befanden und die Situation im Zeitpunkt der Androhung und Erklärung der Kündigung höchst unklar war (Urteil 4C.65/2003 vom 23. September 2003, E. 4.2).

4.3 Die Beklagte beruft sich auf die beiden Präjudizien und macht zusammengefasst geltend, der ausstehende Betrag von Fr. 217.-- sei in Kenntnis der durch das Verhalten der Vermieterin geschaffenen verwirrenden Situation als gering einzustufen und die Kündigung sei rechtsmissbräuchlich auch angesichts der Tatsache, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien nunmehr bald 20 Jahre dauere und gemäss Option im Frühling 2007 nochmals 5 Jahre verlängert werden könnte. Die Klägerin gesteht zwar zu, dass vorliegend die Parteien entgegen dem am 23. September 2003 beurteilten Fall nicht mehr in Verhandlungen gestanden haben. Sie hält jedoch dafür, es liege eine vergleichbare Situation vor, nachdem die Klägerin bereits ein Verfahren zur Einforderung ausstehender Mietzinsen eingeleitet hatte. Ausserdem sucht die Beklagte die Gleichartigkeit des

vorliegenden Falles mit dem in BGE 120 II 31 entschiedenen damit zu begründen, dass die Klägerin in ihrer Zahlungsaufforderung vom 17. Mai 2005 einen Betrag von insgesamt Fr. 2'353.35 an ausstehenden Mietzinsen forderte.

4.4 Die von der Beklagten erwähnten Präjudizien sind mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Die Beklagte konnte entgegen ihrer Behauptung aufgrund der von der Klägerin der Zahlungsaufforderung vom 17. Mai 2005 beigelegten Aufstellung über die Begründung und den Umfang des Zahlungsrückstandes nicht im Zweifel sein. Sie konnte insbesondere objektiv klar erkennen, dass die Klägerin für die ersten fünf Monate 2005 die Differenz zum Nettomietzins für die Praxis - sowie im Zeitpunkt der Zahlungsaufforderung ausserdem einen fälligen Monatsmietzins, den die Beklagte in der Folge (wenn auch mit einem ungerechtfertigten Abzug) fristgerecht bezahlte - forderte. Von einer unklaren Situation, welche die Klägerin nach Treu und Glauben zur Zurückhaltung mit der Erklärung der ausserordentlichen Kündigung hätte veranlassen müssen, kann im vorliegenden Fall nicht die Rede sein.

5.

Die Berufung ist als unbegründet abzuweisen. Die im erstinstanzlichen Entscheid (Dispositiv-Ziffer 2) angesetzte Frist für die Räumung des Mietobjektes ist angesichts der bevorstehenden Ostertage neu auf Ende April 2007 festzusetzen.

6.

Die Gerichtsgebühr ist angesichts des Ausgangs des Verfahrens der Beklagten zu auferlegen (Art. 153, 153a und 156 Abs. 1 OG). Sie hat der Klägerin deren Parteikosten zu ersetzen (vgl. Art. 159 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Frist in Ziffer 2 des Urteils des Gerichtspräsidiums Kulm vom 29. Juni 2006 wird neu auf den 30. April 2007 festgesetzt.

3.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'000.-- wird der Beklagten auferlegt.

4.

Die Beklagte hat die Klägerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 20. März 2007

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: