Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 237/2007 /zga

Urteil vom 28. September 2007
I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterinnen Klett, Rottenberg Liatowitsch,
Bundesrichter Kolly, Bundesrichterin Kiss,
Gerichtsschreiber Widmer.

Parteien
X._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Fürsprecher Martin Schwaller,

gegen

1. A.Y._____,
2. B.Y._____,
3. C.Y._____,
4. D.Y._____,
Beschwerdegegnerinnen.

Gegenstand
Mietvertrag; Zuständigkeit,

Beschwerde in Zivilsachen gegen das Urteil des
Obergerichts des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer, vom 7. Mai 2007.

Sachverhalt:

A.
Die Erbinnen Y._____ (Beschwerdegegnerinnen) betrieben X._____ (Beschwerdeführer) mit Zahlungsbefehl Nr. N._____ des Betreibungsamts Z._____ vom 30. Mai 2006 für Fr. 3'338.20 nebst Zins für "Mieten und Heiz- und Nebenkosten gemäss Abrechnung vom 28. März 2006".
Der Präsident des Bezirksgerichts Aarau erteilte den Beschwerdegegnerinnen am 24. November 2006 provisorische Rechtsöffnung für Fr. 2'866.– nebst Zins.

B.
Der Beschwerdeführer beantragte am 15. Januar 2007 beim Bezirksamt Aarau als Schlichtungsstelle für das Mietwesen des Bezirks Aarau (Mietschlichtungsbehörde), es sei festzustellen, dass die betriebene Forderung nicht bestehe.
Der Präsident I des Bezirksgerichts Aarau, an den die Akten offenbar weitergeleitet worden waren, verfügte am 18. Januar 2007 wie folgt:
1. Dem Kläger wird eine Frist von 10 Tagen angesetzt, die Klage gemäss § 167 ZPO zu verbessern.
2. Aberkennungsklagen sind gemäss Art. 83 Abs. 2 SchKG direkt beim Gericht einzureichen.
3. Innert 10 Tagen ist ein Kostenvorschuss von Fr. 500.– einzubezahlen."
Der Beschwerdeführer gelangte dagegen mit kantonalrechtlicher Beschwerde an das Obergericht des Kantons

Aargau und verlangte, die Verfügung vom 18. Januar 2007 aufzuheben und die Streitsache an die zuständige Mietschlichtungsbehörde des Bezirks Aarau zu verweisen. Einen gleichzeitig gestellten Antrag, es sei ihm die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen, zog er am 5. März 2007 zurück. Das Obergericht trat mit Urteil vom 7. Mai 2007 auf die Beschwerde nicht ein, soweit sie nicht infolge Rückzugs abgeschrieben wurde.

C.
Der Beschwerdeführer erhob gegen diesen Entscheid Beschwerde in Zivilsachen. Er beantragt, das angefochtene Urteil aufzuheben und festzustellen, dass die Mietschlichtungsbehörde erstinstanzlich zuständig ist. Die Sache sei sodann an die Mietschlichtungsbehörde, eventuell zur neuen Entscheidung an das Obergericht des Kantons Aargau zurückzuweisen. Eventualiter habe die Rückweisung insbesondere für den Kostenentscheid an das Obergericht zu erfolgen.
Die Beschwerdegegnerinnen liessen sich dahingehend vernehmen, dass das Bundesgericht über die Zuständigkeitsfrage entscheiden solle. Das Obergericht hat unter Hinweis auf die Ausführungen im angefochtenen Urteil auf eine Vernehmlassung verzichtet.
Der Beschwerde wurde mit Präsidialverfügung vom 16. August 2007 die aufschiebende Wirkung gewährt.

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 am 7. Mai 2007 ergangen ist, richtet sich das Verfahren nach dem BGG (Art. 132 Abs. 1 BGG).

2.
Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG, BGE 132 III 291 E. 1).

2.1 Beim angefochtenen Urteil handelt es sich äusserlich um einen Nichteintretensentscheid. Die Vorinstanz führte aus, die Verfügung des Bezirksgerichtspräsidenten vom 18. Januar 2007 sei eine prozessleitende Verfügung, die nach kantonalem Prozessrecht nur anfechtbar sei, wenn daraus einer Partei ein nicht wieder gutzumachender Nachteil entstehe. Es prüfte alsdann aber die strittige Zuständigkeitsfrage und hielt dazu fest, die Schlichtungsbehörde habe ihre sachliche Zuständigkeit zu Recht verneint und das Bezirksgerichtspräsidium seine sachliche Zuständigkeit zu Recht bejaht. Gestützt darauf hielt das Gericht fest, der Kläger habe nicht zu befürchten, dass das Endurteil wegen eines Verfahrensmangels aufgehoben werde und das Verfahren dadurch erheblich verlängert werde. Damit fehle es an der Zulässigkeitsvoraussetzung der Beschwerde, dass dem Beschwerdeführer durch die Verfügung ein schwer wieder gutzumachender Nachteil entstehe, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten sei.
Indem die Vorinstanz ihren Nichteintretensentscheid auf ihre positive Beurteilung der Frage stützte, ob das Bezirksgericht seine Zuständigkeit zu Recht bejaht habe, hat sie in Wahrheit in der Sache entschieden und damit einen selbständig eröffneten Zwischenentscheid über die Zuständigkeit gefällt. Gegen solche Entscheide ist die Beschwerde in Zivilsachen grundsätzlich zulässig (Art. 92 BGG).

2.2 Nach dem Grundsatz der Einheit des Prozesses ist auch ohne ausdrückliche Vorschrift selbstverständlich, dass die Beschwerde gegen einen Zwischenentscheid ausgeschlossen ist, wenn die Beschwerde gegen den Endentscheid unzulässig ist (vgl. Botschaft vom 28. Februar 2001 zur Totalrevision der Bundesrechtspflege, BBl 2001 S. 4202 ff., 4408 [Botschaft Bundesrechtspflege]). Selbständig eröffnete Zwischenentscheide über die Zuständigkeit sind demnach nicht in jedem Fall mit Beschwerde anfechtbar, sondern nur dann, wenn es auch der Endentscheid ist. Damit gelten namentlich die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach Art. 74 BGG auch für die Anfechtung von Zwischenentscheiden.

2.3 In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde in Zivilsachen nur zulässig, wenn - in mietrechtlichen Fällen - der Streitwert mindestens 15'000 Franken beträgt (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Bei Beschwerden gegen Vor- und Zwischenentscheide bestimmt sich der Streitwert nach den Begehren, die vor der

Instanz streitig sind, wo die Hauptsache hängig ist (Art. 51 Abs. 1 lit. c BGG). Vorliegend beträgt der Streitwert lediglich Fr. 2'866.–, weshalb sich die Beschwerde in Zivilsachen insofern als unzulässig erweist.

2.4 Erreicht der Streitwert den massgebenden Betrag nicht, ist die Beschwerde in Zivilsachen dennoch zulässig, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG). Der Beschwerdeführer beruft sich auf diese Bestimmung.
Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, so ist in der Beschwerdeschrift auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist (Art. 42 Abs. 2 BGG).
Der Beschwerdeführer bringt vor, nach Art. 274a ff. OR seien Mietstreitigkeiten erstinstanzlich durch die örtlich zuständige Mietschlichtungsbehörde zu behandeln. Die Vorinstanz vertrete die Auffassung, diese bundesrechtliche Zuständigkeitsregelung gelte nicht, wenn dem Prozess ein Rechtsöffnungsverfahren vorausgegangen sei. Das Bundesgericht habe die Frage noch nicht entschieden. Sie sei von grundsätzlicher Bedeutung. Zudem bestünden im Kanton Aargau bei den Bezirksgerichten unterschiedliche Auffassungen. Angesichts derartiger Rechtsunsicherheit und der verfassungsrechtlichen Bedeutung von Zuständigkeitsnormen sei es gerechtfertigt, dass das Bundesgericht Klarheit schaffe.
Die Frage, ob die Schlichtungsstelle in Mietangelegenheiten auch bei Aberkennungsklagen (Art. 83 Abs. 2 SchKG) mit mietrechtlichem Gegenstand anzurufen ist, hat das Bundesgericht bislang nicht entschieden. Die Frage ist mithin neu.
In der Lehre sind die Meinungen dazu geteilt (verneinend: Higi, Zürcher Kommentar, N. 51 zu Art. 274a OR, N. 15 zu Art. 274b OR; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2. Aufl., Zürich 1998, N. 9 zu Art. 274-274a OR. Bejahend: Weber, Basler Kommentar, N. 2 zu Art. 274a OR mit Hinweisen; Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, 6. Auflage, Zürich 2005, S. 71; Daniel Staehelin, in Staehelin/Bauer/Staehelin [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, SchKG I, Basel 1998, N. 41 zu Art. 83 SchKG; Aristide Roberti, Der Gerichtsstand [örtliche Zuständigkeit]der Aberkennungsklage bei Streitigkeiten über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen, mp 2004 S. 125 ff., 132; derselbe, Rechtsöffnungsverfahren - Mietrechtliches Schlichtungsverfahren, mp 1994 S. 115 ff.; vgl. ferner Raymond Bisang, Kommentar zum Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 18. September 2000, MRA 2001 S. 24 ff.; Andreas Zappalà, Kommentar zum Entscheid des Mietgerichts Zürich vom 12. Januar 1995, MRA 1995 S. 107).
Die Praxis in den Kantonen divergiert (vgl. namentlich die bei Weber [a.a.O., N. 2 zu Art. 274a OR]angegebenen Urteile kantonaler Gerichte).
Es besteht ein allgemeines Interesse, dass diese sich oftmals stellende Zuständigkeitsfrage, die das Bundesgericht mit freier Kognition prüfen kann, höchstrichterlich geklärt wird, um eine einheitliche Anwendung und Auslegung des Bundesrechts herbeizuführen und damit Rechtssicherheit herzustellen. Namentlich bei Fragen der Zuständigkeit besteht ein besonderes Bedürfnis nach einer möglichst baldigen Klärung der Rechtslage durch das Bundesgericht, damit die Rechtsunsicherheit rasch beseitigt werden kann und der Rechtssuchende Klarheit darüber erhält, bei welcher Instanz er den Rechtsweg einzuschlagen hat. Es ist damit vorliegend von einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung auszugehen (vgl. dazu namentlich Botschaft Bundesrechtspflege, a.a.O., S. 4309; Andreas Güngerich, in Seiler/von Werdt/Güngerich, Bundesgerichtsgesetz, Handkommentar, Bern 2007, N. 9 zu Art. 74 BGG; Spühler/Dolge/Vock, Kurzkommentar zum BGG, Zürich/St. Gallen 2006, N. 6 zu Art. 74 BGG; Hans Peter Walter, Neue Zivilrechtspflege, in: Tschannen [Hrsg.], Neue Bundesrechtspflege, BTJP 2006, Bern 2007, S. 119 f.; Rainer J. Schweizer, Die subsidiäre Verfassungsbeschwerde nach dem neuen Bundesgerichtsgesetz, in: Ehrenzeller/Schwander [Hrsg.], Reorganisation der
Bundesrechtspflege - Neuerungen und Auswirkungen in der Praxis, St. Gallen 2006, S. 224; Peter Karlen, Das neue Bundesgerichtsgesetz, Die wesentlichen Neuerungen und was sie bedeuten, Basel 2006, S. 44; Denis Tappy, Le recours en matière civile, in: Wurzburger et. al., La nouvelle loi sur le Tribunal fédéral, Lausanne 2007, S. 51 ff., 70 f. Rz. 31 f.; Fabienne Hohl, Le recours en matière civile selon la Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, in: Foëx/Hottelier/Jeandin [Hrsg.], Les recours au Tribunal fédéral, Genève 2007, S. 75 f.; Tarkan Göksu, Die Beschwerden ans Bundesgericht, St. Gallen 2007, S. 85 Rz. 171; Karin Müller, Einige Gedanken zum Begriff der "Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung" bei der Beschwerde in Zivilsachen nach dem neuen Bundesgerichtsgesetz, in: Isaak Meier et al., Wege zum Bundesgericht in Zivilsachen nach dem Bundesgerichtsgesetz, Zürich/St. Gallen 2007, S. 113 ff., insbes. 125 f.; Christoph Auer, Der Rechtsweg in Zivilsachen, in: Ehrenzeller/Schwander [Hrsg.], a.a.O., S. 67 f.; Marco Chevalier, Die Rechtsfrage von grundsätzlicher Be-

deutung gemäss Art. 74 Abs. 2 Bst. a BGG, ZZZ 2006 S. 325 ff.; Martin Sarbach, BGG und Zivilverfahren, Jusletter vom 18. Dezember 2006, Rz. 8).
Da sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, erweist sich die Beschwerde in Zivilsachen als zulässig. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist darauf einzutreten.

3.
Strittig ist, ob Aberkennungsklagen gemäss Art. 83 Abs. 2 SchKG in mietrechtlichen Streitigkeiten beim Bezirksgericht (Mietgericht) oder bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen nach Art. 274a ff. OR anhängig zu machen sind.
Die Vorinstanz vertritt im angefochtenen Urteil mit einem Teil der Lehre (vgl. die Hinweise auf verschiedene Lehrmeinungen zur Frage in vorstehender Erwägung 2.4) die Auffassung, der Bundesgesetzgeber habe die sachliche Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde zur Behandlung von Aberkennungsklagen ausgeschlossen. Zwar sei auch die Aberkennungsklage gemäss Art. 83 Abs. 2 SchKG eine materiell-rechtliche Klage. Doch stehe sie anders als die Anerkennungsklage gemäss Art. 79 SchKG nicht am Anfang eines Zivilprozesses, in dem Bemühungen um eine gütliche Beilegung der Streitigkeit noch Sinn machten, sondern am Ende eines gerichtlichen Vollstreckungsverfahrens, wo solche Schlichtungsbemühungen sinnlos erschienen und nur zu einer weiteren, im Hinblick auf das Beschleunigungsgebot von Art. 274d Abs. 1 OR unzulässigen Verzögerung des Verfahrens führten. Entsprechend habe der Gesetzgeber in der Vorschrift von Art. 83 Abs. 2 des revidierten SchKG, die jünger sei als die entsprechende mietrechtliche Gesetzgebung, in Kenntnis der in Lehre und Rechtsprechung umstrittenen mietverfahrensrechtlichen Problematik bestimmt, dass der Betriebene innert 20 Tagen nach der Rechtsöffnung "beim Gericht" des Betreibungsortes auf Aberkennung klagen könne.

4.
Das Gesetz muss in erster Linie aus sich selbst heraus, das heisst nach dem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihm zu Grunde liegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode ausgelegt werden. Die Gesetzesauslegung hat sich vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut die Norm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz. Gefordert ist die sachlich richtige Entscheidung im normativen Gefüge, ausgerichtet auf ein befriedigendes Ergebnis der ratio legis. Dabei befolgt das Bundesgericht einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Prioritätsordnung zu unterstellen. Die Gesetzesmaterialien können beigezogen werden, wenn sie auf die streitige Frage eine klare Antwort geben (BGE 133 III 175 E. 3.3.1, 273 E. 3.2; 132 III 707 E. 2 S. 710 f., je mit Hinweisen).

5.
5.1
Die bundesgerichtliche Rechtsprechung hat aus Art. 274a ff. OR abgeleitet, dass die Durchführung des Schlichtungsverfahrens grundsätzlich in allen Streitigkeiten aus der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen bundesrechtlich vorgeschrieben ist (BGE 118 II 307; vgl. auch BGE 132 III 747 E. 5.2; 124 III 21 E. 2b S. 23; 120 II 112 E. 3b/bb S. 114 f.; 119 Ia 264 E. 4a; Urteil 4P.80/2002 vom 16. Mai 2002, Pra 91/2002 Nr. 213 S. 1133). In diesem Umfang schränkt das Bundesrecht die Verfahrenshoheit der Kantone (Art. 274 OR) ein, so dass die bundesrechtliche Regelung anderslautenden kantonalrechtlichen Bestimmungen vorgeht. Wo das Schlichtungsverfahren vorgeschrieben ist, bildet seine Durchführung Voraussetzung eines nachfolgenden gerichtlichen Verfahrens. Der Richter tritt auf eine Klage nur ein, wenn vorgängig die Schlichtungsbehörde nach Art. 274e Abs. 2 OR das Misslingen einer Einigung festgestellt oder im Rahmen ihrer Kompetenzen einen Sachentscheid gefällt hat (BGE 119 Ia 264 E. 4a; Urteil 4C.252/2002 vom 8. November 2002 E. 5.1, Cahiers du bail [CdB]2003 S. 33 ff.; Weber, a.a.O., N. 2 zu Art. 274a OR; Lachat/Stoll/ Brunner, a.a.O., S. 69).
Das Obligatorium des Schlichtungsverfahrens steht im Dienste des raschen, einfachen und billigen Verfahrens. Der Regelungsgedanke der entsprechenden Bestimmungen findet seine rechtspolitische Rechtfertigung in der Sachnähe der Behörde und in der sozialrechtlichen Besonderheit mietrechtlicher Streitigkeiten, namentlich aus dem Bereich der Wohnungs- und der Geschäftsmiete (BGE 120 II 112 E. 3b/bb S. 114 f.; 118 II 307 ff.; Urteil 4C.274/1999 vom 17. November 1999 E. 2). Das Verfahren vor der paritätisch zusammengesetzten (Art. 274a Abs. 2 OR) Schlichtungsbehörde ist primär auf die Herbeiführung einer Einigung ausgerichtet (Art. 259i Abs. 2, Art. 273 Abs. 4, Art. 274a Abs. 1 lit. b und Art. 274e Abs. 1 OR; Urteil 4P.316/1994 vom 19. Mai 1995

E. 4b). Die Rechtsuchenden können sich von der Schlichtungsbehörde beraten lassen (Art. 274a Abs. 1 lit. a OR). Das Verfahren wird vom Untersuchungsgrundsatz beherrscht. Bei Scheitern einer Einigung hat es im Wesentlichen bloss die Bedeutung eines summarischen Vorverfahrens, in welchem die Parteirollen für ein allfällig nachfolgendes Justizverfahren festgelegt werden (Art. 274f Abs. 1 OR; BGE 119 Ia 264 E. 4a mit Hinweisen).

5.2 Die Aberkennungsklage (Art. 83 Abs. 2 SchKG) ist eine negative Feststellungsklage, mit der die Feststellung des Nichtbestehens der in Betreibung gesetzten Forderung verlangt werden kann. Es ist eine materiellrechtliche Klage, die sich mit Ausnahme der Verteilung der Parteirollen und des Gerichtsstands grundsätzlich nicht von einer ordentlichen Feststellungsklage oder einer Anerkennungsklage nach Art. 79 SchKG, deren Spiegelbild sie bildet, unterscheidet (BGE 131 III 268 E. 3.1; 130 III 285 E. 5.3.1 und 5.3.3; 128 III 44 E. 4a S. 46 f.; 124 III 207 E. 3b/aa, je mit Hinweisen). Die Aberkennungsklage soll primär klären, ob der zwischen den Parteien streitige Anspruch materiell besteht und so der Verwirklichung des materiellen Rechts dienen (BGE 128 III 44 E. 4c S. 47 mit Hinweisen).
Ist die Aberkennungsklage eine materiellrechtliche Klage, die sich lediglich hinsichtlich der Parteirollen von einer "normalen" Klage unterscheidet, untersteht sie grundsätzlich der Prozessvoraussetzung des durchgeführten Schlichtungsverfahrens, soweit sie eine Streitigkeit aus der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen betrifft.

5.3 Die Vorinstanz hält indessen dafür, bei Aberkennungsklagen sei eine Ausnahme vom Erfordernis des Schlichtungsverfahrens zu machen, weil diesem bereits das Rechtsöffnungsverfahren vorausgegangen sei. Damit erschienen Schlichtungsbemühungen in einem weiteren summarischen Verfahren sinnlos und würden lediglich das Verfahren unzulässigerweise verzögern. Die Aberkennungsklage biete dem Schuldner, der bereits im summarischen Rechtsöffnungsverfahren und damit in einem kontradiktorischen Verfahren unterlegen sei, das letzte Verteidigungsmittel, um den Gläubiger an der Fortsetzung der Betreibung, das heisse Zwangsvollstreckung der Forderung, zu hindern. Da die Aberkennungsklage nicht am Anfang eines gerichtlichen Verfahrens stehe, sondern bereits ein solches voraussetze, sei eine Vermittlungsverhandlung vor dem Friedensrichter bzw. der Schlichtungsbehörde nicht mehr angezeigt; diese Behörden hätten nichts mehr zu vermitteln.
Damit verkennt die Vorinstanz indessen, dass das Rechtsöffnungsverfahren im Unterschied zum Aberkennungsverfahren keinen materiellrechtlichen Gegenstand hat. Es hat ausschliesslich betreibungsrechtlichen Charakter. Im provisorischen Rechtsöffnungsverfahren wird nur darüber entschieden, ob die Betreibung - unter Vorbehalt der Aberkennungsklage des Schuldners - weitergeführt werden kann oder ob der Gläubiger auf den ordentlichen Prozessweg (Anerkennungsklage) verwiesen wird. Demgegenüber steht im Forderungsprozess die materielle Begründetheit der Forderung in Frage. Damit stehen in den beiden Verfahren nicht gleiche Fragen zur Diskussion (vgl. dazu BGE 120 Ia 82 E. 6c S. 84 f.; 100 III 48 E. 3 S. 50, je mit Hinweisen).
Im Verfahren der provisorischen Rechtsöffnung prüft der Richter bloss, ob die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung beruhe (Art. 82 SchKG). Der Schuldner kann zu seiner Verteidigung neben formellen Einwänden das Fehlen eines Rechtsöffnungstitels, dessen Ungültigkeit oder Unwirksamkeit geltend machen. Ausserdem kann er sich auf Tilgung oder Stundung berufen oder Verjährung geltend machen (Art. 81 Abs. 1 SchKG). Die Prüfungszuständigkeit des Rechtsöffnungsrichters umfasst ausschliesslich Fragen im Zusammenhang mit der Tauglichkeit der präsentierten Urkunden. Bei Verweigerung der Rechtsöffnung ist der Gläubiger bzw. bei Erteilung der Rechtsöffnung der Schuldner darauf angewiesen, den Weg des ordentlichen Forderungsprozesses (Anerkennungsverfahren bzw. Aberkennungsverfahren) zu beschreiten. Diesfalls wird über die materielle Begründetheit der Forderung im ordentlichen Verfahren entschieden. Dieses richtet sich nach dem kantonalen Verfahrensrecht, soweit das Bundesrecht keine abweichenden Vorschriften aufstellt. Dem Gläubiger stehen für die Begründung seiner Forderung im Rahmen des Verfahrensrechts sämtliche Angriffsmittel und sämtliche Beweismittel zur
Verfügung. Auf der andern Seite kann sich der Schuldner mit allen Mitteln gegen die Forderung zur Wehr setzen. Der Richter befindet schliesslich aufgrund des vollständigen Beweisverfahrens und der umfassenden Würdigung über das Bestehen der eingeklagten Forderung (BGE 120 Ia 82 E. 4b S. 83 f. mit Hinweisen).
Angesichts der auf Fragen im Zusammenhang mit der Tauglichkeit der präsentierten Urkunden als Rechtsöffnungstitel beschränkten Prüfungszuständigkeit des Richters im Verfahren auf provisorische Rechtsöffnung bleibt die Frage nach der materiellen Begründetheit der Forderung sowohl nach verweigerter als auch nach erteilter provisorischer Rechtsöffnung offen. Auch hat das Rechtsöffnungsverfahren nicht zum Ziel, eine Einigung der Parteien herbeizuführen. Somit kann nicht gesagt werden, im Anschluss an dieses Verfahren sei ein

Versuch sinnlos, die Parteien in einem Schlichtungsverfahren zu einer Einigung zu bewegen, bevor ein Aberkennungsprozess im ordentlichen Verfahren mit entsprechenden Kostenfolgen geführt wird. Denn im Schlichtungsverfahren kann den Parteien ein Vergleichsvorschlag unterbreitet werden, der sich auf die erstmalige - wenn auch bloss summarische - Beurteilung der materiellen Rechtslage durch eine Behörde stützt, die über die Tauglichkeitsprüfung der vom Gläubiger vorgelegten Urkunden als Rechtsöffnungstitel hinausgeht. Mithin kann nicht gesagt werden, ein solcher Einigungsversuch sei sinnlos, bloss weil ihm ein Rechtsöffnungsverfahren vorangegangen ist. Es rechtfertigt sich insoweit nicht, den Parteien die Möglichkeit
zu entziehen, die Streitsache rasch, einfach (Art. 274d Abs. 1 OR) und kostenlos im Verfahren vor der Schlichtungsbehörde zu erledigen.

5.4 Auch aus dem Wortlaut der Vorschrift von Art. 83 Abs. 2 SchKG, wonach der Betriebene innert 20 Tagen nach der Rechtsöffnung auf dem Weg des ordentlichen Prozesses "beim Gericht" des Betreibungsortes auf Aberkennung der Forderung klagen kann, lässt sich nicht ableiten, dass bei Aberkennungsklagen eine Ausnahme vom Grundsatz zu machen wäre, dass zunächst die Schlichtungsstelle anzurufen ist.
Die Vorschrift in Art. 83 Abs. 2 SchKG, innert 20 Tagen "das Gericht" anzurufen, hat nicht den Sinn, gesetzlich vorgesehene Verfahren zur Einigung der Parteien auszuschliessen. Sie verlangt zur Wahrung der Klagefrist lediglich die Klageanhebung mittels derjenigen prozessleitenden oder vorbereitenden Handlung des Klägers, mit der er zum ersten Mal in bestimmter Form für den von ihm erhobenen Anspruch (Feststellung des Nichtbestehens der Forderung) den Richter anruft. Dabei wird das Verfahren bzw. die Form der Klageeinleitung durch das kantonale Prozessrecht geregelt, soweit nicht das Bundesrecht - wie im vorliegenden Fall - eine Vorschrift enthält (Fritzsche/Walder, a.a.O., S. 270 f.; Staehelin, a.a.O., N. 30 zu Art. 83 SchKG; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Lausanne 1999-2003, N. 70 zu Art. 83 SchKG). Für die Frage, wann die Klage angehoben und ob damit die Verwirkungsfrist für die Aberkennungsklage gewahrt sei, ist sodann nie das kantonale Prozessrecht, sondern stets die bundesrechtliche Definition des Begriffs der Klageanhebung massgebend (BGE 119 II 434 E. 2a; vgl. Vogel/ Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8. Aufl., Bern 2006, § 39 Rz. 30; Leuch/Marbach/Kellerhals/
Sterchi, Die Zivilprozessordnung für den Kanton Bern, 5. Aufl., N. 1 zu Art. 97-98 ZPO/BE; Gilliéron, a.a.O., N. 70 zu Art. 83 SchKG; Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4. Aufl., Zürich 1997, Bd. I, N. 10 zu Art. 83 SchKG).
Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts wird eine bundesrechtliche Klagefrist durch Anrufung des Sühnebeamten gewahrt, wenn dieser die Streitsache gemäss kantonalem Prozessrecht mangels Aussöhnung von Amtes wegen an das Gericht weiterzuleiten hat oder wenn zwischen dem Sühne- und dem eigentlichen Prozessverfahren nach kantonalem Recht ein Zusammenhang wenigstens in dem Sinne besteht, dass der Kläger den Streit innert einer gewissen Frist nach Abschluss des Sühneverfahrens vor den urteilenden Richter bringen muss, um die Verwirkung des Klagerechts oder andere Rechtsnachteile zu vermeiden, und der Kläger diese Frist im konkreten Fall auch wirklich eingehalten hat (BGE 111 II 186 E. 8; 98 II 181 E. 11; 82 II 587 E. 2a, je mit Hinweisen). Den entsprechenden Anforderungen an die Klageanhebung zur Wahrung der Klagefrist gemäss Art. 83 Abs. 2 SchKG genügt auch das bundesrechtlich vorgesehene Schlichtungsverfahren in Mietsachen. Hat die Schlichtungsbehörde mangels Einigung einen Entscheid gefällt, so wird dieser rechtskräftig, wenn die Partei, die unterlegen ist, nicht innert 30 Tagen den Richter anruft; hat die Behörde bloss das Nichtzustandekommen der Einigung festgestellt, so muss die Partei, die auf ihrem Begehren beharrt, innert
30 Tagen den Richter anrufen (Art. 274f Abs. 1 OR).
Somit besteht aufgrund des Wortlauts von Art. 83 Abs. 2 SchKG kein Anlass, das bundesrechtlich vorgesehene Schlichtungsverfahren als prozessvorbereitende Handlung bei einer Aberkennungsklage auszuschliessen. Genügt für die Wahrung der in dieser Bestimmung festgelegten Klagefrist von 20 Tagen, dass ein kantonales Sühnverfahren, mit dem die Klage im bundesrechtlichen Sinne angehoben wird, eingeleitet ist, so muss auch ein bundesrechtlich obligatorisch vorgesehenes Sühnverfahren, mit dem die Klage angehoben wird, ausreichend und erforderlich sein (Staehelin, a.a.O., N. 41 zu Art. 83 SchKG). Demnach genügt die Einleitung des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle zur Wahrung der Klagefrist nach Art. 83 Abs. 2 SchKG.

5.5 Im Lichte des Dargelegten kann auch aus dem Umstand, dass der Gesetzgeber den Wortlaut von Art. 83 Abs. 2 SchKG in der am 1. Januar 1997 in Kraft getretenen SchKG-Revision (AS 1995 1227 1307) unverändert belassen und inhaltlich nur insoweit eine Änderung vorgenommen hat, als er die Frist zur Erhebung

der Aberkennungsklage von 10 auf 20 Tage verlängert hat, von vornherein nicht abgeleitet werden, dass der Gesetzgeber das Schlichtungsverfahren bei Aberkennungsklagen mit mietrechtlichem Inhalt ausschliessen wollte. Nach dem Ausgeführten (vorstehende Erwägung 5.4) bestand kein Anlass, den Gesetzestext in dem Sinne zu präzisieren, dass bei Mietsachen die Anrufung der Schlichtungsstelle innerhalb der 20-tägigen Frist genüge. Vielmehr hätte der Gesetzgeber wohl eine ausdrückliche Regelung erlassen, wenn er bei Aberkennungsklagen eine Ausnahme von der grundsätzlich bestehenden Pflicht zur Einleitung von mietrechtlichen Verfahren bei der Schlichtungsbehörde (Erwägung 5.1 vorne) hätte statuieren wollen. Mit der blossen Belassung des Wortlautes von Art. 83 Abs. 2 SchKG hat er keinesfalls aufgezeigt, dass eine Ausnahme von der Regel gelten sollte, nach der die Anrufung der Schlichtungsbehörde in mietrechtlichen Streitigkeiten zur Wahrung
der 20-tägigen Verwirkungsfrist genügend und erforderlich ist. Überdies lässt sich den Materialien nicht entnehmen, dass der Gesetzgeber bei der Revision von Art. 83 Abs. 2 SchKG überhaupt an die zu dieser Frage bestehende Kontroverse in Lehre und Rechtsprechung gedacht hat (vgl. namentlich Botschaft vom 8. Mai 1991 über die Änderung des SchKG, BBl 1991 III S. 1 ff., 66; AB 1993 N S. 19; AB 1993 S S. 645; AB 1994 S S. 730 f.), wie in der Literatur (SVIT-Kommentar, a.a.O., N. 9 zu Art. 274-274a OR S. 968) ohne Hinweise auf Belegstellen geltend gemacht wird. Schon deshalb kann aus dem Umstand, dass der Gesetzgeber den Wortlaut von Art. 83 Abs. 2 SchKG unverändert belassen hat, nichts abgeleitet werden.

5.6 Indem die Vorinstanz auf das Rechtsmittel des Beschwerdeführers mit der Begründung nicht eingetreten ist, die Schlichtungsstelle habe ihre Zuständigkeit vorliegend zu Recht verneint und das Bezirksgericht habe seine Zuständigkeit zu Recht bejaht, hat sie Bundesrecht (Art. 274a ff. OR und Art. 83 Abs. 2 SchKG) verletzt.

6.
Die Beschwerde ist demnach gutzuheissen und das angefochtene Urteil der Vorinstanz vom 7. Mai 2007 aufzuheben. Es ist festzustellen, dass das Bezirksamt Aarau als Schlichtungsbehörde für das Mietwesen des Bezirks Aarau beim gegenwärtigen Stand des zwischen den Parteien hängigen Verfahrens allein zur Behandlung der Streitsache (Aberkennungsklage) zuständig ist (Art. 107 Abs. 2 Satz 1 BGG; vgl. auch BGE 124 I 327 E. 4b/aa S. 333; 101 Ia 141 E. 4). Zur Beschleunigung des Verfahrens rechtfertigt es sich, die Sache direkt an das Bezirksamt Aarau zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens zurückzuweisen (Art. 107 Abs. 2 Satz 2 BGG). Im Weiteren hat die Vorinstanz neu über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens zu entscheiden.
Unter den gegebenen Umständen rechtfertigt es sich, ausnahmsweise auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten (Art. 66 Abs. 1 Satz 2 BGG) und die Parteikosten für das bundesgerichtliche Verfahren wettzuschlagen (Art. 68 Abs. 1 BGG). - Der Ausgang des Rechtsstreits ist noch offen. Der Beschwerdeführer dringt mit seinem Standpunkt in der vorliegend allein strittigen Zuständigkeitsfrage zwar voll durch. Die Beschwerdegegnerinnen haben indessen nicht gegen die in der Beschwerde geltend gemachte oder für die im angefochtenen Entscheid angeführte Argumentation Stellung bezogen, sondern lediglich neutral beantragt, dass das Bundesgericht die Zuständigkeitsfrage entscheide. Überdies ist zu berücksichtigen, dass es im vorliegenden Verfahren um eine im allgemeinen Interesse zu entscheidende Grundsatzfrage ging.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird gutgeheissen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau vom 7. Mai 2007 aufgehoben.

2.
Das Bezirksamt Aarau als Schlichtungsbehörde für das Mietwesen des Bezirks Aarau ist beim gegenwärtigen Stand des zwischen den Parteien hängigen Verfahrens allein zur Behandlung der Streitsache (Aberkennungsklage) zuständig.

3.
Die Sache wird zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens an das Bezirksamt Aarau als Schlichtungsbehörde für das Mietwesen des Bezirks Aarau und zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen

des obergerichtlichen Verfahrens an das Obergericht des Kantons Aargau zurückgewiesen.

4.
Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

5.
Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

6.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer, dem Bezirksgericht Aarau sowie dem Bezirksamt Aarau als Schlichtungsbehörde für das Mietwesen des Bezirks Aarau schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 28. September 2007
Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: