
Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Mit Zahlungsbefehl vom tt.mm. 2025 betrieb die Klägerin den Beklagten für einen Betrag von Fr. 50'000.00 zuzüglich 5 % Zins seit tt.mm. 2025 (Betreibung Nr. aaa des Regionalen Betreibungsamtes Reinach); als Forderungsgrund wurde angegeben: "Nicht einhalten der öffentlichen Urkunde Kaufvertrag Haus, [...], Q._____." Der Beklagte erhob am 21. Juni 2025 Rechtsvorschlag.

2.

2.1.

Mit vom 27. Juni 2025 datiertem Formularbegehren verlangte die Klägerin beim Gerichtspräsidium Kulm die Rechtsöffnung für den in Betreuung gesetzten Betrag von Fr. 50'000.00 nebst Zins zu 5 % unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beklagten.

2.2.

Nachdem der Beklagte (dem die Aufforderung zur Erstattung der Stellungnahme mittels öffentlicher Bekanntmachung nach Art. 141 ZPO notifiziert worden war) keine Stellungnahme erstattet hatte und über ihn am tt.mm. 2025 der Konkurs eröffnet worden war, erging am 27. August 2025 folgender Entscheid des Gerichtspräsidiums Kulm:

" 1.

Das Rechtsöffnungsverfahren wird als **gegenstandslos abgeschlossen**.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 400.00 wird der Gesuchstellerin [= Klägerin] auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Die Gerichtkasse Kulm wird angewiesen, der Gesuchstellerin Fr. 100.00 zurückzuerstatten.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Nachdem sie diesen Entscheid am 30. August 2025 zugestellt erhalten hatte, verfasste die Klägerin eine undatierte Eingabe, die sie am 3. September 2025 zusammen mit der Kopie eines am 21. März 2025 öffentlich beurkundeten Kaufvertrags der Parteien über das Grundstück C / bbb dem Gerichtspräsidium Kulm überbrachte und worin sie erklärte, mit dem Entscheid nicht einverstanden zu sein; bevor sie aber "formell Beschwerde einreiche", suche sie nochmals das Gespräch mit der Gerichtspräsidentin.

3.2.

Diese Eingabe wurde in der Folge von der Präsidentin des Bezirksgerichts Kulm kommentarlos am 11. September 2025 an das Obergericht überwiesen.

3.3.

Der Beklagte erstattete innert Frist keine Beschwerdeantwort.

3.4.

Der von der Klägerin bei der Vorinstanz eingereichte Kaufvertrag als Beilage zum Rechtsöffnungsbegehren lag den vorinstanzlichen Akten nicht bei und konnte von der Vorinstanz auch nicht nachgereicht werden.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Vorliegend stellt sich vorab die Frage, ob ein Rechtsmittel (Beschwerde nach Art. 319 lit. a in Verbindung mit Art. 308 Abs. 2 ZPO) vorliegt, nachdem die von der Klägerin am 3. September 2025 der Vorinstanz überbrachte Eingabe ausdrücklich als einer Beschwerdeerhebung vorausgehendes Ersuchen um ein Gespräch ("bevor ich formell Beschwerde einreiche, suche ich nochmals das Gespräch") bezeichnet wird und im Übrigen erst nach Ablauf der zehntägigen (Art. 321 Abs. 2 ZPO) Rechtsmittelfrist (9. September 2025) am 11. September 2025 beim Obergericht einging (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO, wonach die Beschwerde innert der Rechtsmittelfrist bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen ist).

Zugunsten der Klägerin ist anzunehmen (vgl. Art. 3 Abs. 1 ZGB), dass sie beim Überbringen ihrer Eingabe am vierten Tag der laufenden Rechtsmittelfrist von der – irrigen – Auffassung getragen war, die Abänderung des vorinstanzlichen Entscheids durch ein Gespräch mit der Gerichtspräsidentin erreichen zu können, womit sich eine Rechtsmittelerhebung erübrig hätte. Der Sache nach handelte es sich im Grunde nach um eine bedingte Beschwerde, was nicht zulässig ist. Zwar war die Gerichtspräsidentin grundsätzlich nicht verpflichtet, die Klägerin, wie von ihr in der Eingabe gewünscht, anzurufen. Hatte die Gerichtspräsidentin aber Zweifel über das Wissen der Klägerin hinsichtlich einer rechtsgültigen Beschwerdeerhebung, wäre sie gestützt auf Treu und Glauben gehalten gewesen, bei der Klägerin nachzufragen. Denn von einer irrtümlichen Eingabe bei der falschen Instanz konnte sie aufgrund der deutlichen Formulierung im Schreiben nicht ausgehen. Mit dem Abwarten der Rechtsmittelfrist und der kommentarlosen Überweisung der klägerischen Eingabe an das Obergericht hat sie der Klägerin die Möglichkeit genommen, noch rechtzeitig Beschwerde zu erheben. Die Eingabe der Klägerin vom 3. September 2025

ist deshalb unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (Art. 52 ZPO) als Beschwerde entgegenzunehmen.

1.2.

Unklare Rechtsmittelanträge sind wie Rechtsbegehren nach Treu und Glauben anhand der Begründung auszulegen (LEUENBERGER bzw. REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl., 2025, N. 38 zu Art. 221 ZPO bzw. N. 35 zu Art. 311 ZPO). Insbesondere wenn es sich beim Rechtsmittelkläger (wie vorliegend bei der Klägerin) um einen juristischen Laien handelt, lässt sich der Rechtsmittelantrag unter Umständen nur der Rechtsmittelbegründung (Art. 321 Abs. 1 ZPO) als solcher entnehmen. Wenn sich aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergibt, was der Rechtsmittelkläger in der Sache verlangt oder – im Falle zu beziffernder Rechtsbegehren – welcher Geldbetrag zuzusprechen ist, genügt dies und wäre es überspitzt formalistisch, auf das Rechtsmittel wegen eines ungenügenden formellen Rechtsmittelantrags nicht einzutreten (BGE 137 III 617 E. 6.2).

Vorliegend fehlt es an einem formellen Rechtsmittelantrag. Allerdings richtet sich die Begründung der Beschwerde (ausschliesslich) gegen die Motive, die im angefochtenen Abschreibungsentscheid für die Kostenverlegung zulasten der Klägerin angeführt wurden. Damit gelangt mit ausreichender Deutlichkeit zum Ausdruck, dass sich die Klägerin dagegen wehren will, dass ihr die Gerichtskosten (Entscheidgebühr) auferlegt worden sind.

2.

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren vorbehaltlich einer – vorliegend nicht ersichtlichen – gesetzlichen Ausnahme ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das Obergericht kann ohne Verhandlung aufgrund der Akten entscheiden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

3.

3.1.

Die Vorinstanz begründete die Kostenaufgabe zulasten der Klägerin damit, dass ohne Konkurs über den Beklagten mutmasslich keine Rechtsöffnung erteilt worden wäre, weil der [als Rechtsöffnungstitel] eingereichte Kaufvertrag durch den Notar nicht unterzeichnet worden und daher von einem ungültigen Kaufvertrag auszugehen sei; und selbst bei Gültigkeit des Vertrags sei unklar, worauf sich die Forderung stütze, denn der verurkundete Kaufpreis sei erst per 30. Dezember 2025 fällig.

3.2.

Dem wird in der Beschwerde entgegengehalten, gemäss dem Kaufvertragsexemplar sei der Kaufvertrag sehr wohl vom Notar unterzeichnet. Die Forderung beziehe sich auf "Absatz 4 – Sicherstellung des Kaufpreises"; dort sei vereinbart worden, dass eine Konventionalstrafe von Fr. 50'0000.00 nach Ablauf der Nachfrist von zehn Tagen seit dem 10. April 2025 fällig werde, sofern die Finanzierungsbestätigung sowie die Bestätigung der "Haftentlassung" der Urkundsperson nicht vorlägen.

3.3.

3.3.1.

Der von der Klägerin mit Beschwerde eingereichte Kaufvertrag ist vom Notar unterschrieben (vgl. S. 13 des Vertrags, der die öffentliche Beurkundung enthält). Damit liegt an sich ein Titel für eine (provisorische) Rechtsöffnung im Sinne von Art. 82 SchKG vor. Die Feststellung der Vorinstanz, der Kaufvertrag sei vom Notar nicht unterzeichnet (womit der Kaufvertrag nicht zustande gekommen wäre und ein Rechtsöffnungstitel fehlte), könnte sich allenfalls auf S. 14 des Vertrags beziehen, die aber einzig die Anmeldung an das Grundbuchamt betrifft und nichts an der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages ändert. Wie es sich abschliessend damit verhält, kann vorliegend nicht beurteilt werden, da sich die Version des Kaufvertrages, welche die Klägerin der Vorinstanz eingereicht hatte, nicht in den vorinstanzlichen Akten befindet.

3.3.2.

Ziffer III/4 des hier vorliegenden Kaufvertrages (betreffend Sicherstellung des Kaufpreises) lässt sich entnehmen, dass sich der Beklagte zur Bezahlung einer Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160 Abs. 2 OR in Höhe von Fr. 50'000.00 für den Fall verpflichtete, dass der Urkundsperson nach Ablauf der Nachfrist von zehn Tagen seit dem 10. April 2025 die Finanzierungsbestätigung sowie die Bestätigung der "Haftentlassung" nicht vorliegen sollten. Dies zusammen mit dem Schreiben der Klägerin an den Beklagten vom 28. April 2025 (Beilage zum Rechtsöffnungsbegehren), worin sie diesen darüber informierte, dass sie den Kaufvertrag "auflöse", weil die Anzahlung und das Zahlungsverprechen "bis heute" nicht eingetroffen seien, machen hinreichend klar, dass sich die in Betreibung gesetzten Fr. 50'000.00 ("nicht einhalten der öffentlichen Urkunde Kaufvertrag Haus [...]", vgl. Zahlungsbefehl) auf die im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag verabredete Konventionalstrafe bezog.

3.4.

3.4.1.

Die Begründung der Vorinstanz, wonach unklar sei, worauf sich die Forderung stütze, denn der verurkundete Kaufpreis sei erst per 30. Dezember 2025 fällig geworden, trifft nach dem Gesagten gestützt auf die hier vorliegende Version des Kaufvertrages nicht zu. Es ist offensichtlich, dass weder

Zahlungsbefehl noch Rechtsöffnungsbegehren den Kaufpreis zum Inhalt hatten. Die Vorinstanz hat den Sachverhalt falsch gewürdigt, sofern ihr derselbe Kaufvertrag vorlag, wie dem Obergericht. Dies abzuklären, ist Sache der Vorinstanz.

3.4.2.

Der Sachverhalt erweist sich vorliegend nicht als vollständig. Dies insbesondere auch deshalb, weil aufgrund der unvollständigen vorinstanzlichen Akten unklar ist, ob der Vorinstanz dieselbe Version des Kaufvertrages wie dem Obergericht vorgelegen hat. Des Weiteren hat sich die Vorinstanz nicht zur Fälligkeit der Konventionalstrafe geäußert. Die Sache ist somit nicht spruchreif und deshalb in Anwendung von Art. 327 Abs. 3 lit. a ZPO an die Vorinstanz zur neuen Entscheidung zurückzuweisen.

4.

Auf die Erhebung einer Entscheidgebühr für das obergerichtliche Verfahren ist zu verzichten (Art. 107 Abs. 2 ZPO). Mangels entschädigungspflichtiger Aufwendungen sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Das Obergericht erkennt:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv-Ziffer 2 des Entscheids des Gerichtspräsidiums Kulm vom 27. August 2025 aufgehoben und die Angelegenheit zum neuen Kostenentscheid im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Die Kosten des obergerichtlichen Verfahrens werden auf die Staatskasse genommen.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

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. 400.00**.

Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG)

Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde 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. Die Subsidiäre Verfassungsbeschwerde kann nur erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 93, 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 BGG).

Aarau, 24. März 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Der Gerichtsschreiber:

Massari

Tognella