

# **AG\_ZIVILGERICHT ZSU.2022.100 vom 4. Juli 2022**

Ag Zivilgericht, 2022-07-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_zivilgericht\\_ZSU.2022.100](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_ZSU.2022.100)

FR: AG\_ZIVILGERICHT ZSU.2022.100 du 4 juillet 2022

IT: AG\_ZIVILGERICHT ZSU.2022.100 del 4 luglio 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Mit Zahlungsbefehl Nr. [...] des Betreibungsamts D. vom 12. Januar 2022 betrieb der Kläger die Beklagte für den Betrag von Fr. 8'960.00 nebst 5 % Zins seit 31. Oktober 2021 (Angabe des Forderungsgrundes: "Mietvertrag [...]; ausstehende Monatsmieten Juli 2021 bis Januar 2022") zuzüglich Zahlungsbefehlskosten von Fr. 73.30. Die Beklagte erhob Rechtsvorschlag.

#### **E. 1.1**

Rechtsöffnungsentscheide sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 309 lit. b Ziff. 3 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sach- verhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tat- sachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfah- ren ausgeschlossen (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Obergericht kann ohne Verhandlung aufgrund der Akten entscheiden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

#### **E. 1.2**

Ob ein gültiger Rechtsöffnungstitel vorliegt, prüft das Gericht von Amtes wegen. Die Beschwerdeinstanz ist nicht gehalten, den angefochtenen Ent- scheid losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Beschwerdebegrün- dung von sich aus in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu untersu- chen. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln beschränkt sie sich viel- mehr darauf, diejenigen Beanstandungen zu beurteilen, welche die Par- teien in ihren schriftlichen Begründungen erheben. Demnach geben die Be- anstandungen der Parteien das Prüfprogramm der Rechtsmittelinstanz vor. Die Beschwerdeinstanz darf daher den provisorischen Rechtsöffnungstitel nicht losgelöst von entsprechenden Vorbringen des Schuldners von Amtes wegen abermals umfassend prüfen. Demgegenüber kann die Beschwer-

- 4 - deinstanz die Beschwerde auch mit einer anderen Argumentation gutheis- sen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen (BGE 147 III 176 E. 4.2.1 analog). 2.

### **E. 2**

Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. [...] des Betreibungsamtes D. (Zahlungsbefehl vom 12. Januar 2022) sei zu schützen und dem Beschwerdegegner sei die provisorische Rechtsöffnung zu verweigern.

- 3 -

#### **E. 2.1**

Beruhet die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung, so kann der Gläubiger die provisorische Rechtsöffnung verlangen (Art. 82 Abs. 1 SchKG). Der Richter spricht dieselbe aus, sofern der Betriebene nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht (Art. 82 Abs. 2 SchKG).

### **E. 2.2**

Der vom Mieter unterschriebene Mietvertrag berechtigt zur provisorischen Rechtsöffnung für die darin festgelegten fälligen Mietzinse. Der Mietvertrag enthält eine Schuldanerkennung für die Mietzinse nur bis zum Vertragsablauf. Bei einem unbefristeten Vertrag hat der Mieter die gehörige Beendigung als Einwendung glaubhaft zu machen (STAEHELIN, in: Basler Kommentar, 3. Aufl. 2021, N. 114 und 116 zu Art. 82 SchKG mit Hinweisen).

### **E. 2.3**

Vorliegend haben die Parteien am 20. Juli 2018 einen unbefristeten Mietvertrag für X ab 1. September 2018 (mit einer 6-monatigen Kündigungsfrist) abgeschlossen und diesen Vertrag im August 2020 mit einer Zusatzvereinbarung angepasst (Klagebeilagen 1 und 2). Die Vorinstanz hat gestützt darauf die provisorische Rechtsöffnung erteilt.

### **E. 2.4**

Die Beklagte hat im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemacht und stellt sich auch im Beschwerdeverfahren auf den Standpunkt, der fragliche Mietvertrag sei von ihr gestützt auf Art. 259b OR aus wichtigen Gründen ausserterminlich gültig gekündigt worden (Klageantwort N. 4 ff., act 18 ff., Beschwerde N. 13 und 15 ff.) und verweist auf ihr Schreiben an den Kläger vom 28. Juni 2021, mit welchem sie die Kündigung per 31. Juli 2021 erklärte (Klagebeilage 4), sowie ihr vorangehendes Schreiben an den Beklagten vom 17. Februar 2021 (Klagebeilage 5), mit welchem sie sich über Mängel an der Heizung sowie Lärm- und Geruchsimmissionen einer angrenzenden Autogarage beschwerte.

### **E. 2.5**

Art. 259b lit. a OR sieht die fristlose Kündigung durch den Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen vor, zu denen insbesondere das Vorliegen eines Mangels an der Mietsache (in einer bestimmten Ausprägung) und die fehlende Beseitigung dieses Mangels innert angemessener Frist gehört. Erfüllt die Kündigung die Voraussetzungen von Art. 259b lit. a OR nicht, so

- 5 - ist sie auch bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen nichtig und nicht nur anfechtbar. Die Beweislast für die Voraussetzungen trägt wie bei allen ausserordentlichen Kündigungen die kündigende Partei, hier also der Mieter (WEBER, in: Basler Kommentar, 7. Aufl. 2020, N. 9 zu Art. 259b OR). Im Rahmen eines provisorischen Rechtsöffnungsverfahrens bezüglich Mietzinsen hat der Mieter, der wie hier das Dahinfallen des Mietvertrags infolge einer ausserordentlichen Kündigung geltend macht, die Gültigkeit der Kündigung im Bestreitungsfall glaubhaft zu machen (vgl. oben E. 2.2).

### **E. 2.6**

Der Kläger brachte mit seinem Rechtsöffnungsgesuch vor, die ausserordentliche Kündigung der Beklagten sei unwirksam gewesen (Rechtsöffnungsgesuch N. 14 ff., act. 5

ff.). Mit ihrer Stellungnahme vor Vorinstanz behauptete die Beklagte zwar eine ausserordentliche Kündigung, allerdings brachte sie für das Vorliegen von Mängeln (ausser ihren eigenen Schreiben an den Beklagten) keinen einzigen Beleg vor. Die Vorinstanz hat daher (mit ausführlicher Begründung, vgl. E. 3.4. des angefochtenen Entscheids) zu Recht sinngemäss geschlossen, dass die Beklagte keine gültige ausserordentliche Kündigung glaubhaft gemacht hat und somit der Mietvertrag einen gültigen Rechtsöffnungstitel darstellt. 3. Während die Beklagte ihren Standpunkt im erstinstanzlichen Verfahren im Wesentlichen nur auf den Wegfall des Mietvertrags infolge ausserordentlicher Kündigung stützte (Stellungnahme N. 4 ff., act. 18 ff.), bringt sie mit der Beschwerde neu vor, der Kläger habe (infolge der von ihr behaupteten Mängel) die vertraglich geschuldete Gegenleistung nicht erbracht (Beschwerde N. 9 f.) und sie habe den Mietvertrag nicht vorbehaltlos unterzeichnet (Beschwerde N. 10). Diese Vorbringen sind verspätet und können im Beschwerdeverfahren nicht mehr berücksichtigt werden (vgl. oben E. 1.1.). Doch selbst ihre Berücksichtigung würde am Ergebnis nichts ändern: Die behaupteten Mängel wären von der Beklagten zu substantiieren gewesen (vgl. STAEHELIN, a.a.O., N. 118 und 105 zu Art. 82 SchKG), was sie nicht getan hat (vgl. die Ausführungen in E. 3.4. des vorinstanzlichen Urteils). Betreffend die angeblich nicht vorbehaltlose Unterzeichnung des Mietvertrags verweist die Beklagte auf ihre Schreiben an den Kläger vom 17. Februar 2021 und 28. Juni 2021 (vgl. oben E. 2.4). Diese Schreiben erfolgten allerdings nach Vertragsabschluss (vgl. oben E. 2.3.), weshalb sie keinen vertraglichen Vorbehalt (im Sinne einer auflösenden Bedingung nach Art. 154 OR) beinhalten können. 4.

### **E. 3**

Eventualiter sei die Sache zur Sachverhaltsergänzung und Neu Beurteilung im Sinne der nachstehenden Begründung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

### **E. 4**

Der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zu gewähren.

#### **E. 4.1**

Die Beklagte rügt weiter an verschiedenen Stellen ihrer Beschwerde eine Verletzung der richterlichen Fragepflicht nach Art. 56 ZPO (Beschwerde N. 12, 14, 18 f.). Falls der Schuldner nicht anwaltlich vertreten sei, sei eine

- 6 - mündliche Verhandlung unerlässlich. Allein auf diese Weise könne das Gericht in ausreichender Weise die richterliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO ausüben (Beschwerde N. 14).

#### **E. 4.2**

Auf Grund von Art. 256 Abs. 1 ZPO kann das Gericht im summarischen Verfahren auf die Ansetzung einer mündlichen Verhandlung verzichten. Auch aus Art. 84 Abs. 2 SchKG und Art. 54 ZPO ergibt sich kein Anspruch auf eine mündliche Verhandlung (STAEHELIN, a.a.O., N. 41b zu Art. 84 SchKG). Gemäss dem Urteil des Bundesgerichts 5A\_394/2019 (E. 2.2.) gilt dies auch für Art. 6 Ziff. 1 EMRK, während STAEHELIN der Auffassung ist, dass die provisorische Rechtsöffnung vom Anwendungsbereich dieser dieser Bestimmung nicht ausgenommen ist (STAEHELIN, a.a.O., N. 41b zu Art. 84 SchKG). Die Parteien können jedoch jedenfalls auf eine öffentliche mündliche Verhandlung verzichten, wobei ein Verzicht insbesondere angenommen wird, wenn kein Antrag auf Durchführung einer

öffentlichen Verhandlung gestellt wird und das Gericht in der Regel nicht öffentlich verhandelt (STAEHELIN, a.a.O., N. 41b zu Art. 84 SchKG mit Hinweisen). Die Beklagte hat in ihrer schriftlichen Stellungnahme an die Vorinstanz nicht die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt und Rechtsöffnungsverfahren werden praxisgemäss meist schriftlich durchgeführt. Dass die Vorinstanz keine Verhandlung durchgeführt hat, ist damit nicht zu beanstanden.

#### **E. 4.3**

Gemäss Art. 56 ZPO gibt das Gericht einer Partei, deren Vorbringen unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig ist, durch entsprechende Fragen Gelegenheit zur Klarstellung und Ergänzung (gerichtliche Fragepflicht). Vorliegend hat die Beklagte im vorinstanzlichen Verfahren ihren Standpunkt, dass infolge ihrer ausserordentlichen Kündigung der Mietvertrag dahingefallen sei und dieser daher keinen provisorischen Rechtsöffnungstitel darstelle, ausreichend klar vorgebracht. Sie hat die behaupteten Mängel, welche sie zur Kündigung berechtigt hätten, jedoch nicht einmal ansatzweise belegt und damit nicht glaubhaft gemacht. Die Beklagte bringt mit ihrer Beschwerde nicht konkret vor, mit welchem Inhalt der vorinstanzliche Richter seine Fragepflicht hätte ausüben müssen und inwiefern sie dadurch in anderer Weise prozessiert hätte. Alleine die Tatsache, dass sie im vorinstanzlichen Verfahren unterlegen ist, bedeutet nicht, dass dies der Richter mit der Ausübung seiner Fragepflicht hätte verhindern können, dürfen und müssen. Hätte die Vorinstanz die Beklagte bei der Suche nach geeigneten Beweismitteln für ihre unbelegten Behauptungen unterstützt, wäre sie in unzulässiger Weise über die gerichtliche Fragepflicht hinausgegangen. Die entsprechende Rüge geht fehl.

- 7 -

#### **E. 5**

Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss wird die Beklagte kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Spruchgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 450.00 festgesetzt (Art. 48 i.V.m. Art. 61 GebV SchKG) und mit dem von der Beklagten in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Im Übrigen hat die Beklagte dem anwaltlich vertretenen Kläger dessen angemessene Parteikosten für das Beschwerdeverfahren zu ersetzen. Diese Parteientschädigung ist ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 906.60 (Fr. 3'022.00 bei einem Streitwert von Fr. 8'960.00 [§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT], davon 30 % [§ 3 Abs. 2 AnwT]) und unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % wegen der fehlenden Verhandlung, eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 8 AnwT), Auslagen von pauschal Fr. 30.00 und 7.7 % Mehrwertsteuer auf Fr. 618.15 festzulegen. Das Obergericht erkennt: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr von Fr. 450.00 wird der Beklagten auferlegt und mit dem von ihr in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. 3. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger eine Parteientschädigung von Fr. 618.15 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Zustellung an: den Kläger (Vertreter) die Beklagte die Vorinstanz 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 miet- rechtlichen 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).

- 8 - 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. 8'960.00. 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, 4. Juli 2022 Obergericht des Kantons Aargau Zivilgericht, 5. Kammer Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: Brunner Hess

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.