

AG_ZIVILGERICHT ZSU.2022.43 vom 16. Mai 2022

Ag Zivilgericht, 2022-05-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_ZSU.2022.43

FR: AG_ZIVILGERICHT ZSU.2022.43 du 16 mai 2022

IT: AG_ZIVILGERICHT ZSU.2022.43 del 16 maggio 2022

Erwägungen

E. 1

Mit Zahlungsbefehl Nr. [...] des Regionalen Betreibungsamts Buchs vom 16. September 2021 betrieb die Klägerin den Beklagten für den Betrag von Fr. 4'820.95 zuzüglich Zahlungsbefehlskosten von Fr. 73.30. Als Forderungsurkunde bzw. Forderungsgrund wurde im Zahlungsbefehl angeben: " 1. Mietvertrag 3 1/2-Zi-Whg. [...], Q. vom 28.02.2018 Mietvertrag Parkplatz Nr. [...], Q. vom 16.04.2018 Mietvertrag Parkplatz Nr. [...], Q., vom 10.08.2020 Nebenkostenabrechnung 2019/2020 [...], Q. vom 08.04.2021 Schlussabrechnung Wohnungsübernahme vom 12.04.2021 inkl. unterzeichnetem Wohnungsabnahmeprotokoll **solidarisch haftend mit C., [...], R.**"

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 Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Obergericht kann ohne Verhandlung aufgrund der Akten entscheiden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

- 4 -

E. 1.2

Ob ein gültiger Rechtsöffnungstitel vorliegt, prüft das Gericht von Amtes wegen. Die Beschwerdeinstanz ist nicht gehalten, den angefochtenen Entscheid losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Beschwerdebegründung von sich aus in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu untersuchen. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln beschränkt sie sich vielmehr darauf, diejenigen Beanstandungen zu beurteilen, welche die Parteien in ihren schriftlichen Begründungen erheben. Demnach geben die Beanstandungen 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 Beschwerdeinstanz die Beschwerde auch mit einer anderen Argumentation gutheissen 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

Mietzins 01. - 15. Februar 2021

E. 2.1

Zur vorliegend streitgegenständlichen "Schlussabrechnung" über Fr. 1'360.10 führte die Vorinstanz aus, dass die Klägerin als vermeintlichen Rechtsöffnungstitel die

Schlussabrechnung Wohnungsübernahme vom 12. April 2021 inkl. unterzeichnetem Wohnungsabnahmeprotokoll (Ge- suchsbeilage 7) ins Recht gelegt habe. Die eingereichte Schlussabrech- nung Wohnungsübernahme stimme nicht mit der im Zahlungsbefehl bzw. Rechtsöffnungsgesuch aufgeführten Forderung überein. Diese werde von der Klägerin im Rechtsöffnungsgesuch sodann auch nicht dargelegt. Es bestehe folglich keine Identität zwischen der Forderung und der eingereich- ten Schlussabrechnung Wohnungsübernahme, weshalb kein provisorischer Rechtsöffnungstitel i.S.v. Art. 82 Abs. 1 SchKG vorliege. Mangels Rechtsöffnungstitel sei bezüglich der geltend gemachten Forderung von Fr. 1'360.10 aus der Schlussabrechnung Wohnungsübernahme das Be- gehren um provisorische Rechtsöffnung abzuweisen (angefochtener Ent- scheid E. 2.2.2).

E. 2.2

Die Klägerin bringt mit Beschwerde vor, in der Schlussabrechnung Woh- nungsübernahme werde seitens der Klägerin gesamthaft eine Forderung von Fr. 3'578.20 ausgewiesen. In diesem Betrag seien die im Zeitpunkt der Erstellung noch ausstehenden Mietzinse in der Höhe von Fr. 2'638.00 auf- geführt sowie die Forderungen aus Instandstellungen im Sinne des Woh- nungsabgabeprotokolls vom 1. Februar 2021 enthalten. Ohne Berücksich- tigung des Mietzinsbetrags entspreche der Betrag aus der Schluss- rechnung Wohnungsübernahme genau dem geforderten Betrag von Fr. 1'360.10 (Fr. 940.20 + Fr. 136.30 + Fr. 79.95 + Fr. 85.30 + Fr. 118.35 = Fr. 1'360.10). Den Zahlungsbefehlen könne entnommen werden, dass in Ziffer 4 der Betrag für die "Schlussabrechnung Wohnungsübernahme" in

- 5 - der Höhe von Fr. 1'360.10 dem umschriebenen Betrag aus der Schlussab- rechnung Wohnungsübernahme entspreche. Die in der Schlussabrech- nung Wohnungsübernahme ebenfalls aufgeführten Mietzinse seien in den Zahlungsbefehlen ebenfalls aufgeführt, dort aufgesplittet in die Einzelbe- träge Fr. 1'758.00 und Fr. 880.00 und in der Schlussabrechnung Woh- nungsübernahme im Gesamtbetrag von Fr. 2'638.00. 3.

E. 2.3

Die Präsidentin des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Aarau erkannte mit Entscheid vom 31. Januar 2021: " 1.

E. 3

Nebenkostenabrechnung 2019/2020

E. 3.1

Beruhet die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung, so kann der Gläu- biger die provisorische Rechtsöffnung verlangen (Art. 82 Abs. 1 SchKG). Der Richter spricht dieselbe aus, sofern der Betriebene nicht Einwendun- gen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Als Schuldanerkennung im Sinn von Art. 82 Abs. 1 SchKG gilt eine öffent- liche oder private Urkunde, aus welcher der unmissverständliche und be- dingungslose Wille des Betriebenen hervorgeht, dem Betreibenden eine bestimmte oder leicht bestimmbare und fällige Geldsumme zu zahlen (Ur- teile des Bundesgerichts 5A_50/2017 vom 18. August 2017 E. 3.1, 5P.457/2001 vom 5. Februar 2002 E. 2a). Dabei kann sich die Schuldaner- kennung auch aus einer Gesamtheit von Urkunden ergeben, sofern die not- wendigen Elemente daraus hervorgehen. Dies bedeutet, dass die unter- zeichnete Urkunde auf die Schriftstücke, welche die Schuld betragsmässig ausweisen, klar

und unmittelbar Bezug nehmen bzw. verweisen muss. Eine Bezugnahme kann jedoch nur dann konkret sein, wenn der Inhalt der verwiesenen Dokumente dem Erklärenden bekannt und von der unterzeichneten Willensäusserung gedeckt ist. Blosses Stillschweigen zu Dokumenten der Gegenseite kann nicht zu einer Schuldanerkennung führen, auch nicht im Sinn einer zusammengesetzten Urkunde (BGE 139 III 297 E. 2.3.1, 136 III 627 E. 2 und 3.3, 132 III 480 E. 4.3).

E. 3.2

Die Klägerin stützt sich im Rechtsöffnungsverfahren zur Geltendmachung ihrer Forderung über Fr. 1'360.10 namentlich auf die Schlussabrechnung vom 12. April 2021. Diese kann bereits mangels Unterschrift des Beklagten keine Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 Abs. 1 SchKG darstellen. Soweit sich die Klägerin weiter auf das vom Beklagten unterzeichnete Wohnungsabnahmeprotokoll vom 1. Februar 2021 beruft, ist zu erwähnen, dass im detaillierten Inventar an keiner Stelle ein Kostenanteil ("KA") festgehalten wird. Sämtliche Mängel gemäss Zusammenfassung auf S. 4 werden unter die normale Abnutzung ("norm. Abn.") subsumiert, sodass ohnehin zweifelhaft ist, inwiefern der Beklagte nach Treu und Glauben irgendeine

- 6 - Schuldanerkennung abgegeben haben soll. Jedenfalls wurde die Forderung aber nirgends beziffert: Unter "Ergänzungen/Besondere Vereinbarung" (S. 4) werden zwar diverse Mängel aufgeführt, die sich z.T. auch in der Schlussabrechnung vom 12. April 2021 wiederfinden. Eine Bezifferung fehlt demgegenüber, sodass der geschuldete Geldbetrag weder bestimmt noch leicht bestimmbar ist. Das Wohnungsabnahmeprotokoll vom 1. Februar 2021 kann in dieser Hinsicht auch nicht durch die Schlussabrechnung vom 12. April 2021 ergänzt werden; ein Verweis auf die Schlussabrechnung wurde einerseits im Abnahmeprotokoll nicht angebracht, und ein solcher wäre andererseits u.a. auch nur dann möglich gewesen, wenn der Inhalt der verwiesenen Dokumente dem Erklärenden bekannt gewesen wäre. Da die Schlussrechnung erst nach dem Wohnungsabnahmeprotokoll erstellt wurde, ist dies vorliegend ausgeschlossen. Es wäre mit dem Begriff der "durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung" unvereinbar, wenn es die Gläubigerin in der Hand hätte, mit von ihr einseitig ausgestellten Parteibehauptungen den Inhalt einer so "zusammengesetzten Urkunde" und damit den Rechtsöffnungstitel frei zu gestalten (BGE 132 III 480 E. 4.3).

E. 3.3

Der Beklagte erstattete innert Frist keine Beschwerdeantwort. Das Obergericht zieht in Erwägung: 1.

E. 4

Mangels provisorischem Rechtsöffnungstitel ist für die Forderung in Höhe von Fr. 1'360.10 demnach keine provisorische Rechtsöffnung zu erteilen und die Beschwerde ist abzuweisen. Damit bleibt es entgegen dem Antrag der Klägerin auch bei der vorinstanzlichen Kostenverteilung.

E. 5

Ausgangsgemäss wird die Klägerin kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Spruchgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 375.00 festgesetzt (Art. 48 i.V.m. Art. 61 GebV SchKG) und mit dem von der Klägerin in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 375.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Der Beklagte liess sich

im vorliegenden Verfahren nicht vernehmen, weshalb ihm keine Parteientschädigung zuzusprechen ist. Das Obergericht erkennt: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr von Fr. 375.00 wird der Klägerin auferlegt und mit dem von ihr in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. 3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

- 7 - Zustellung an: [...] 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 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. 90, 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 weniger als Fr. 30'000.00. 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).

- 8 - Aarau, 16. Mai 2022 Obergericht des Kantons Aargau Zivilgericht, 3. Kammer Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber: Massari Sulser

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