

AG_ZIVILGERICHT ZSU.2024.259 vom 19. Juni 2025

Ag Zivilgericht, 2025-06-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_ZSU.2024.259

FR: AG_ZIVILGERICHT ZSU.2024.259 du 19 juin 2025

IT: AG_ZIVILGERICHT ZSU.2024.259 del 19 giugno 2025

Erwägungen

E. 1

Mit Zahlungsbefehl vom 23. Januar 2024 betrieb die Klägerin die Beklagte in der Betreuung Nr. aaa des regionalen Betreibungsamtes Q._____ für eine Forderung von Fr. 65'634.50 nebst Zins zu 5 % seit dem 19. Januar 2024 sowie für die Zahlungsbefehlskosten von Fr. 104.00. Unter "Forderungsurkunde mit Datum oder Angabe des Forderungsgrundes" wurde angegeben: "Mietvertrag 72011.01.0103.02 vom 01.03.2023 für Büroraum [...], [...] R._____ Mietzinsanpassung per 01.06.2023 Mietzinsanpassung per 01.01.2024 Bruttomietzins vom 01.08.2023 – 31.12.2023 mit Betrag CHF 54'631.00 (CHF 10'926.20 / mtl.) Bruttomietzins vom 01.01.2024 – 31.01.2024 mit Betrag CHF 11'003.50" Der Zahlungsbefehl wurde der Beklagten am 25. Januar 2024 zugestellt. Diese erhob gleichentags Rechtsvorschlag.

E. 1.1

Rechtsöffnungsentscheide können mit Beschwerde angefochten werden (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 309 lit. b Ziff. 3 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Obergericht kann aufgrund der Akten entscheiden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

E. 1.2

In der Beschwerdebegründung ist darzulegen, worauf der Beschwerdeführer seine Legitimation stützt, inwieweit er beschwert ist, auf welchen Beschwerdegrund er sich beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Insoweit besteht im Beschwerdeverfahren eine Rügepflicht (BGE 138 III 374 E. 4.3.1 analog; Urteil des Bundesgerichts 5A_488/2015 vom 21. August 2015 E. 3.2.1; FREIBURGHAUS/AFHELDT, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 14 f. zu Art. 321 ZPO). Die Rechtsmittelinstanz ist nicht gehalten, den erstinstanzlichen Entscheid losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Begründung von sich aus in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu

- 4 - untersuchen, die eine Gutheissung des Rechtsmittels ermöglichen können (BGE 147 III 176 E. 4.2.1 analog).

E. 1.3.1

Die Beschwerde hat nebst einer Begründung auch konkrete Rechtsbegehren zu enthalten, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten und ob ein reformatorischer oder ein kassatorischer Entscheid angestrebt wird. Ein Rechtsbegehren muss so bestimmt sein, dass es im Falle der Gutheissung der Beschwerde

un- verändert zum Entscheid erhoben werden kann (BGE 137 III 617 E. 4.3; Urteil des Bundesgerichts 5A_3/2019 vom 18. Februar 2019 E. 3). Auf Geldzahlung gerichtete Begehren sind zu beziffern (Urteil des Bundesgerichts 5A_342/2022 vom 26. Oktober 2022 E. 2.1.1). Ungenügend ist deshalb grundsätzlich, wenn mit dem Rechtsmittel lediglich die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides oder die Gutheissung der Klage verlangt wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4D_32/2023 vom 20. Juni 2023 E. 1). Das Gesagte steht indes unter dem Vorbehalt des überspitzten Formalismus. Wie alle Prozesshandlungen sind auch Rechtsbegehren nach Treu und Glauben auszulegen. Auf formell mangelhafte Rechtsbegehren ist ausnahmsweise dann einzutreten, wenn sich aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid ergibt, was der Beschwerdeführer in der Sache verlangt. Rechtsbegehren sind somit im Licht der Begründung auszulegen (BGE 137 III 617 E. 6.2). In diesem Sinne liegen genügende Rechtsmittelanträge namentlich dann vor, wenn eine in erster Instanz (teilweise oder vollumfänglich) unterlegene beklagte Partei mit dem Rechtsmittel offenkundig an ihrem vor Vorinstanz gestellten Antrag auf vollständige Klageabweisung oder die (teilweise oder vollumfänglich) unterlegene klagende Partei ebenso unzweideutig an einem vor erster Instanz (rechtsgenügend) gestellten Begehren vollumfänglich festhält (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_342/2022 vom 26. Oktober 2022 E. 2.1.3.1).

E. 1.3.2

In ihrer Beschwerde stellt die Beklagte in der Hauptsache einzig den Antrag, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben. An sich genügt ein solches Rechtsbegehren den geltenden Bestimmtheitserfordernissen nicht. Indessen beantragte die Beklagte vor Vorinstanz mit Stellungnahme vom 28. Mai 2024, dass das Rechtsöffnungsgesuch der Klägerin vollumfänglich abzuweisen sei (act. 13). Nachdem die Vorinstanz das Gesuch der Klägerin entgegen des Antrags der Beklagten teilweise gutheiss, ist – im Lichte der Begründung der Beschwerde – davon auszugehen, dass die Beklagte auch im Beschwerdeverfahren an ihrem vor Vorinstanz gestellten Antrag in der Hauptsache festhält und somit unter Aufhebung des angefochtenen Entscheids die Abweisung des Rechtsöffnungsgesuchs der Klägerin verlangt. So nach Treu und Glauben ausgelegt, ist im vorliegenden

- 5 - Beschwerdeverfahren von genügenden Rechtsmittelanträgen auszugehen und somit auf die Beschwerde einzutreten. 2.

E. 2

Im Übrigen wird auf das Rechtsöffnungsbegehren nicht eingetreten.

E. 2.1

Die Vorinstanz führt zur Begründung ihres Entscheids im Wesentlichen aus, der von der Beklagten unterzeichnete Mietvertrag vom 16. Mai 2022 stelle für die Dauer des Mietverhältnisses sowohl für den Nettomietzins, die Heiz- und Warmwasserkosten auf Abrechnung, die ausdrücklich anerkannten pauschalen Nebenkosten sowie für den Zins für die 14 Aussenparkplätze eine Schuldanererkennung für den monatlichen Bruttomietzins von total Fr. 10'926.20 dar. Sofern der Betriebene nicht sofort Einwendungen glaubhaft mache, welche die Schuldanererkennung entkräften, berechtige der Mietvertrag demnach zur provisorischen Rechtsöffnung. Der Mietvertrag sei unbestrittenermassen durch die Beklagte bis Juli 2023 erfüllt worden. Der von der Beklagten vorgebrachte Einwand zur Rechtsöffnungspraxis der Zürcher Gerichte sei unbeachtlich. Dies, da diese Praxis

vorsehe, dass der Mieter, der die Mietsache vorzeitig zurückgebe, einen Nachmieter stellen müsse. Tue er dies nicht, sei er auch gestützt auf besagte Praxis nicht von der Zahlung des Mietzinses befreit. Die Beklagte habe weder be- legt noch vorgebracht, dass sie einen Nachmieter gestellt habe. Basierend auf dem Mietvertrag sei daher für die Monate August bis November 2023 die provisorische Rechtsöffnung im Umfang von Fr. 43'704.80 zu gewähren (angefochtener Entscheid E. 3.3).

E. 2.2

Die Beklagte bringt mit Beschwerde vor, dass der angefochtene Entscheid nicht auf ihre Eingabe vom 7. September 2024 Bezug nehme und damit der Sachverhalt nach Art. 320 lit. b ZPO falsch erstellt sei. Mit Schreiben vom

E. 2.3

Mit Eingaben vom 16. August 2024 (Klägerin) und vom 7. September 2024 (Beklagte) reichten die Parteien weitere Stellungnahmen ein.

E. 2.4

Das Bezirksgericht S._____, Präsidium des Zivilgerichts, erkannte mit Ent- scheid vom 29. Oktober 2024 Folgendes: " 1. In teilweiser Gutheissung des Rechtsöffnungsbegehrens wird der Gesuch- stellerin in der Betreuung Nr. aaa des Betreibungsamtes Q.____ (Zah- lungsbefehl vom 23. Januar 2024) für den Betrag von CHF 43'704.80 nebst Zins zu 5 % seit 19. Januar 2024 provisorische Rechtsöffnung er- teilt.

- 3 -

E. 3

Die Entscheidgebühr von CHF 400.00 wird der Gesuchgegnerin auferlegt und mit dem Kostenvorschuss der Gesuchstellerin verrechnet, so dass die Gesuchgegnerin der Gesuchstellerin den Betrag von CHF 400.00 direkt zu ersetzen hat.

E. 3.1

Der Gläubiger kann die provisorische Rechtsöffnung verlangen, wenn die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung beruht (Art. 82 Abs. 1 SchKG). Der Richter spricht die provisorische Rechtsöffnung aus, sofern der Betriebene nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung ent- kräften, sofort glaubhaft macht (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Es sind alle Ein- wendungen und Einreden gegen die in Betreuung gesetzte Forderung zu hören, welche zivilrechtlich von Bedeutung sind (BGE 145 III 20 E. 4.1.2). Ein vom Mieter unterschriebener Mietvertrag berechtigt bis zum Vertrags- ablauf zur provisorischen Rechtsöffnung für die darin festgelegten Mietzin- sen und bezifferten Nebenkosten (BGE 134 III 267 E. 3). Stützt sich die betriebene Forderung auf einen Mietvertrag, so kann der Mieter, wie bei jedem zweiseitigen Vertrag, das Rechtsöffnungsbegehren zu Fall bringen, indem er behauptet, der Vermieter habe seine eigene Leistung für die be- treffende Periode nicht bzw. nicht ordnungsgemäss erbracht. Behauptet der Mieter bzw. Schuldner eine nicht ordnungsmässige Leistung durch den Vermieter bzw. Gläubiger, so hat der Vermieter das Gegenteil zu beweisen, sofern er nicht dartun kann, dass die Behauptungen des Schuldners völlig haltlos sind (STAEHELIN, in: Basler Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 117 f. zu Art. 82 SchKG).

E. 3.2

Das Vorbringen der Beklagten, wonach gestützt auf die "Zürcher Praxis zur Nachmieterthematik" der von der Klägerin ins Recht gelegte Mietvertrag vom 16. Mai 2022 keinen provisorischen Rechtsöffnungstitel darstelle, da die Beklagte das Mietverhältnis nicht angetreten habe (act. 13), steht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entgegen. Gemäss Bundesgericht anerkennt der Mieter mit der Unterzeichnung des Mietvertrags die Pflicht zur Mietzinszahlung nicht nur für die Dauer des Besitzes der Mietsache, sondern für die gesamte Vertragsdauer. Der Mietvertrag verliert gemäss Bundesgericht auch bei Rückgabe der Mietsache ohne Nennung eines zu- mutbaren Nachmieters seine Eigenschaft als provisorischer Rechtsöff- nungstitel für den darin vereinbarten Mietzins nicht, selbst wenn der An- spruch auf Zahlung des Zinses i.S.v. Art. 264 Abs. 2 OR als Ersatzpflicht qualifiziert werden würde (BGE 134 III 267 E. 3). Dasselbe muss gelten, wenn der Mieter das Mietverhältnis nach Unterzeichnung des Mietvertrags gar nicht erst antritt. So ändert ein allfälliges Nichtantreten des Mietverhält- nisses nichts daran, dass der Mieter mit Unterzeichnung des Mietvertrags den von ihm zu leistenden Mietzins für die gesamte Vertragsdauer

- 7 - schriftlich anerkennt. Dabei ist auch unerheblich, ob der Mieter dem Ver- mieter je einen Mietzins geleistet hat oder nicht. Die von der Beklagten an- gerufene "Zürcher Praxis" verfängt somit nicht und wird im Übrigen auch vom Zürcher Obergericht nicht angewendet (vgl. Urteile des Obergerichts des Kantons Zürich RT160096 vom 9. November 2016 E. III/1 und RT230140 vom 29. Januar 2024 E. II/4.4). Folglich ist die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, dass der Mietvertrag vom 16. Mai 2022 einen provisorischen Rechtsöffnungstitel für den darin bezeichneten Bruttomiet- zins darstellt.

E. 3.3.1

Im Sinne einer Einwendung macht die Beklagte mit Beschwerde weiter gel- tend, sie habe den Schlüssel des Mietobjekts nie erhalten, weshalb ihr die Vermieterin die Gegenleistung aus dem Mietvertrag vom 16. Mai 2022 schuldig geblieben sei.

E. 3.3.2

Vor Vorinstanz behauptete die Beklagte erstmals mit ihrer Eingabe vom

E. 3.3.3

Rechtsöffnungsgesuche werden im summarischen Verfahren beurteilt (Art. 251 lit. a ZPO), das vom Bemühen um Prozessbeschleunigung ge- prägt ist. Für den Ablauf des Schriftenwechsels im Summarverfahren hält Art. 253 ZPO fest, dass das Gericht dem Gesuchsgegner Gelegenheit gibt, zum Gesuch mündlich oder schriftlich Stellung zu nehmen, wenn das Ge- such nicht offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet er- scheint. Ein zweiter Schriftenwechsel ist darin nicht vorgesehen, so dass sich angesichts der Natur des Summarverfahrens Zurückhaltung bei der Anordnung eines solchen aufdrängt. Dies ändert jedoch nichts daran, dass den Parteien gestützt auf Art. 6 Ziff. 1 EMRK und/oder Art. 29 Abs. 1 und Abs. 2 BV das Recht zusteht, zu jeder Eingabe der Vorinstanz oder der Gegenpartei Stellung zu nehmen, und zwar unabhängig davon, ob diese neue und erhebliche Gesichtspunkte enthalten (Urteil des Bundesgerichts 5A_82/2015 vom 16. Juni 2015 E. 4.1 mit Hinweisen). Dieses Replikrecht vermag am Zeitpunkt des Aktenschlusses jedoch nichts zu ändern (Urteil des Bundesgerichts 5A_84/2021 vom 17. Februar 2022 E. 3.1.1). Dieser tritt im Summarverfahren grundsätzlich nach einmaliger Äusserung jeder Partei ein, Noven können dann nur noch unter den Voraussetzungen von

- 8 - Art. 229 Abs. 1 aZPO eingebracht werden. Ordnet das Gericht einen zweiten Schriftenwechsel an, können in diesem unbeschränkt Noven vorgebracht werden, danach ebenfalls nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 aZPO (BGE 146 III 237 E. 3.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_304/2024 vom 5. November 2024 E. 3.1.2). Die Vorinstanz ordnete nach Eingang der Stellungnahme der Beklagten vom 28. Mai 2024 zum Rechtsöffnungsgesuch der Klägerin keinen zweiten Rechtschriftenwechsel an. Nachdem die Beklagte in ihrer ersten Stellungnahme zum Rechtsöffnungsbegehren vom 28. Mai 2024 nicht geltend machte, dass die Vermieterin die Leistung aus dem Mietvertrag vom 16. Mai 2022 nicht ordnungsgemäss erbracht haben soll, ist ihre erstmals mit nachfolgender Eingabe vom 7. September 2024 aufgestellte Behauptung der angeblich nicht erfolgten Schlüsselübergabe nicht zu hören. Dieses Vorbringen erfolgte nach Aktenschluss. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb die Beklagte dies nicht bereits bei ihrer ersten Stellungnahme hätte vorbringen können. Die Behauptung der nicht stattgefundenen Schlüsselübergabe erfolgte somit verspätet und ist – entgegen dem Vorbringen der Beklagten – im vorliegenden Rechtsöffnungsverfahren unbeachtlich.

E. 3.3.4

Im Übrigen erweist sich das von der Beklagten (verspätet; vgl. E. 3.3.3 oben) geltend gemachte Vorbringen der Schlechterfüllung mangels Schlüsselübergabe ohnehin auch als haltlos. So erklärte die Beklagte in ihrem Schreiben an die Klägerin vom 17. April 2023 – also gut eineinhalb Monate nach Mietbeginn – unter anderem: "Wir sind uns bewusst, dass wir einen langjährigen Mietvertrag eingegangen sind, und werden unsere Verantwortung wahrnehmen." und "Somit werden wir die gemieteten Räumlichkeiten [...] gar nicht oder nur teilweise nutzen können". Zudem entschuldigte sie sich "für die entstehenden Unannehmlichkeiten". Dagegen wird in diesem Schreiben mit keinem Wort eine Schlechterfüllung durch die Vermieterin, geschweige denn eine Nichtübergabe der Schlüssel geltend gemacht, obwohl das Schreiben erst rund eineinhalb Monate nach Mietbeginn an die Vermieterin erfolgte. Vor diesem Hintergrund erscheint die erst im Rechtsöffnungsverfahren geltend gemachte Behauptung der angeblich nicht erfolgten Schlüsselübergabe als haltlos.

E. 3.4

Abgesehen von der verspätet vorgebrachten und haltlosen Behauptung, wonach sie den Schlüssel gar nie erhalten haben soll, bringt die Beklagte keine weiteren Einwendungen vor. Die mit angefochtenem Entscheid erteilte Rechtsöffnung für die in Betreuung gesetzten Mietzinsforderungen ist demnach nicht zu beanstanden und die Beschwerde ist somit abzuweisen.

- 9 - 4. Der von der Beklagten gestellte Antrag, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen, wird mit vorliegendem Entscheid gegenstandslos. 5.

Ausgangsgemäss ist die Spruchgebühr der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO). Eine Parteientschädigung ist der Klägerin nicht zuzusprechen, da diese nicht berufsmässig vertreten ist und sie nicht vorbringt, weshalb ihr eine angemessene Umtriebsentschädigung i.S.v. Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO zustehen sollte. Das Obergericht erkennt: 1. Die Beschwerde der Beklagten wird abgewiesen. 2. Die obergerichtliche Spruchgebühr von Fr. 600.00 wird der Beklagten auferlegt. 3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen. 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 - 10 - 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. 43'704.80. Aarau, 19. Juni 2025
Obergericht des Kantons Aargau Zivilgericht, 5. Kammer
Der Präsident: Der
Gerichtsschreiber: Holliger Hess

E. 4

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen." 3.

E. 7

September 2024 (act. 22), die Schlüssel des Mietobjekts nicht erhalten zu haben. In ihrer ersten Stellungnahme zum Rechtsöffnungsgesuch vom 28. Mai 2024 (act. 13) behauptete sie dies indessen nicht. In dieser Eingabe machte sie auch sonst keine Vorbringen geltend, wonach die Vermieterin ihre Leistung aus dem Mietvertrag vom 16. Mai 2022 nicht ordnungsgemäss erbracht haben soll. Es bleibt somit zu prüfen, ob die Beklagte ihre Einwendung rechtzeitig vorgebracht hat.

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