

AG_ZIVILGERICHT ZVE.2022.57 vom 14. Februar 2023

Ag Zivilgericht, 2023-02-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_ZVE.2022.57

FR: AG_ZIVILGERICHT ZVE.2022.57 du 14 février 2023

IT: AG_ZIVILGERICHT ZVE.2022.57 del 14 febbraio 2023

Erwägungen

E. 5.1

Die Klägerin bringt in ihrer Beschwerde (S. 5 Rz. 14) vor, sie habe nie behauptet, den Mietzins für den Monat Juli 2021 verrechnet zu haben. Dazu sei sie gar nicht in der Lage, bis der Beklagte eine transparente und nachvollziehbare Nebenkostenabrechnung vorlegen würde. Hingegen habe sie den Mietzins für den Monat Juli 2021 zurückbehalten, mit der Begründung, diesen bei Vorliegen der verlangten Abrechnung mit den bereits zu viel bezahlten Beträgen zu verrechnen. Der Beklagte nimmt zur Kenntnis, dass die Klägerin keine Verrechnung erklären möchte und erwidert, eine rechtskonforme Mietzinshinterlegung sei nie erfolgt (Beschwerdeantwort S. 7 f. Rz. 23).

E. 5.2

Mit ihrem jetzigen Vorbringen, sie habe nie behauptet, den Mietzins für den Monat Juli 2021 verrechnet zu haben, sondern sie habe diesen zurückbehalten, widerspricht die Klägerin ihren bisherigen Behauptungen. Vor Vorinstanz hatte sie geltend gemacht, Verrechnung mit den während der gesamten Mietdauer geleisteten zu hohen Akontozahlungen erklärt zu haben (vgl. act. 57 und 64). Damit gesteht die Klägerin selber zu, dass die noch vor Vorinstanz erhobene Einwendung (Tilgung durch Verrechnung) zu Unrecht erfolgte. Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass weder offensichtlich ist noch von der Klägerin (rechtzeitig) aufgezeigt wurde, dass die Voraussetzungen für eine Mietzinshinterlegung gemäss Art. 259g OR erfüllt wären. Gemäss besagter Bestimmung muss der Mieter einer unbeweglichen Sache, der die Beseitigung eines Mangels vom Vermieter verlangt, diesem dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenutztem Ablauf der Frist Mietzinse, die künftig fällig werden, bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird; er muss auch die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen.

E. 6

Neu im Beschwerdeverfahren ist das Vorbringen der Klägerin, im vom Beklagten geforderten Betrag seien pro Monat jeweils Fr. 130.00 für Nebenkosten enthalten. Diese seien aber nicht fällig geworden, da die Lokalität von der Klägerin nach dem 30. Juni 2021 und der Schlüsselabgabe nicht mehr benutzt worden sei (vgl. Beschwerde S. 10 Rz. 31). Dies kann entsprechend im Beschwerdeverfahren nicht mehr berücksichtigt werden (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO).

- 14 -

E. 7

Zusammenfassend vermag die Klägerin keine Einwendungen gegen den Bestand der in Betreibung gesetzten Forderung des Beklagten zu beweisen. Die Beschwerde erweist sich

als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 8

Die Kosten des obergerichtlichen Verfahrens sind ausgangsgemäss der Klägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten werden bei einem Streitwert von Fr. 8'960.00 gestützt auf Art. 96 ZPO i.V.m. § 7 Abs. 1 VKD auf Fr. 1'780.00 festgesetzt. Im Übrigen hat die Klägerin dem anwaltlich vertretenen Beklagten dessen angemessene Parteikosten für das Beschwerdeverfahren zu ersetzen. Diese Parteientschädigung ist ausgehend von einer beim erwähnten Streitwert resultierenden Grundentschädigung von Fr. 3'022.00 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT) unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % wegen fehlender Verhandlung (vgl. § 6 Abs. 1 AnwT), eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 8 AnwT), Auslagen von pauschal Fr. 30.00 (§ 13 Abs. 1 AnwT) und 7.7 % Mehrwertsteuer auf Fr. 1'985.10 (= [Fr. 3'022.00 x 0.8 x 0.75 + Fr. 30.00] x 1.077)

festzulegen. Das Obergericht erkennt: 1. Die Beschwerde der Klägerin wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr von Fr. 1'780.00 für das obergerichtliche Verfahren wird der Klägerin auferlegt. 3. Die Klägerin wird verpflichtet, dem Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'985.10 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen. 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.

- 15 - 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 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, 14. Februar 2023 Obergericht des Kantons Aargau Zivilgericht, 1. Kammer Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:
Brunner Tognella

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