

BGer 5D_104/2007 vom 19. Oktober 2007

Bundesgericht, 2007-10-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5D_104_2007

FR: TF 5D_104/2007 du 19 octobre 2007

IT: TF 5D_104/2007 del 19 ottobre 2007

Erwägungen

E. 1.1

Der angefochtene Entscheid ist nach dem 1. Januar 2007 ergangen, so dass das Bundesgesetz über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG, SR 173.110) anwendbar ist (Art. 132 Abs. 1 BGG).

E. 1.2

Gemäss Art. 72 Abs. 2 lit. a BGG unterliegen der Beschwerde in Zivilsachen auch Entscheide in Schuldbetreibungs- und Konkursachen. Beim vorliegenden Entscheid über die provisorische Rechtsöffnung handelt es sich um einen solchen Entscheid.

E. 1.3

In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert mindestens 30'000 Franken beträgt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG), es sei denn, dass ein vorliegend nicht gegebener Ausnahmegrund nach Art. 74 Abs. 2 BGG besteht. Entgegen der Vorschrift von Art. 112 Abs. 1 lit. d BGG geht aus dem angefochtenen Urteil kein Streitwert hervor. Auch der Beschwerdeführer äussert sich hierzu nicht. Entschieden hat das Obergericht als letzte kantonale Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG), welches einen Rechtsöffnungsentscheid gestützt auf eine in Betreuung gesetzte Forderung von Fr. 3'690.-- (zuzüglich Zinsen und Kosten) für Mietzinse für die Monate Februar, September und Oktober 2006 von Fr. 1'230.-- zu beurteilen hatte. Gemäss Rechtsöffnungsbegehren vom 7. Dezember 2006 ist das Mietverhältnis per Ende Oktober 2006 aufgelöst worden, so dass der verlangte Streitwert auch mit Blick auf Art. 51 Abs. 4 BGG offensichtlich nicht erreicht wird. Die Eingabe des Beschwerdeführers kann somit nur als Verfassungsbeschwerde nach Art. 113 ff. BGG entgegengenommen werden.

E. 1.4

Gemäss Art. 116 BGG kann mit der Verfassungsbeschwerde die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden. Nach Art. 118 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 116 BGG kommt eine Berichtigung oder Ergänzung der Sachverhaltsfeststellungen nur dann in Frage, wenn die kantonale Instanz verfassungsmässige Rechte verletzt hat. Wird Letzteres geltend gemacht, ist neben der Erheblichkeit der gerügten Tatsachenfeststellung für den Ausgang des Verfahrens klar und detailliert darzutun, inwiefern diese verfassungswidrig, insbesondere willkürlich (Art. 9 BV), offensichtlich unhaltbar sein soll, d.h. mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch stehe, auf einem offenkundigen Versehen beruhe oder sich sachlich in keiner Weise rechtfertigen lasse (BGE 133 III 393 E. 7.1 S. 398, mit Hinweisen).

E. 2.1

Das Obergericht führt aus, die Einzelrichterin habe die Rechtslage dargelegt, indem sie ausführte, dem Kläger könnte grundsätzlich provisorische Rechtsöffnung erteilt werden, da der eingereichte Mietvertrag und der Vergleich einen zusammengesetzten provisorischen Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG bildeten. Die Rechtsöffnung stehe jedoch unter dem Vorbehalt von Einwendungen gemäss Art. 82 Abs. 2 SchKG seitens des Schuldners. Eine solche Einwendung des Beschwerdegegners liege hier vor, denn der Mieter könne das Rechtsöffnungsbegehren mit der Behauptung zu Fall bringen, der Vermieter habe die eigene Leistung für die betreffende Periode nicht bzw. nicht ordnungsgemäss erbracht. Sie habe die provisorische Rechtsöffnung betreffend die ausstehende Mietzinszahlung für den Monat Februar 2006 dementsprechend mit der Begründung verweigert, die Einrede des Beschwerdegegners gemäss Art. 82 OR, der Beschwerdeführer (Vermieter) habe den Mietvertrag wegen zeitweiliger Unbewohnbarkeit der Mietsache zufolge eines Brands nicht erfüllt, sei "nicht offensichtlich haltlos". Sie habe sich dabei auf die Aussagen des juristischen Sekretärs der Schlichtungsstelle, lic. iur. U._____, in der Rechtsöffnungsverhandlung gestützt. Zur Verrechnungseinrede gegenüber den Mietzinsforderungen für die Monate September und Oktober 2006 aufgrund geleisteter Mietzinse für Januar und März 2006 trotz Unbewohnbarkeit des Mietobjekts habe die Einzelrichterin erwogen, Verrechnungseinreden im Sinne einer Schuldtilgung seien gestützt auf Art. 82 Abs. 2 SchKG grundsätzlich zulässig, die Verrechnungsforderungen seien aber "glaubhaft zu machen". Dies sei dem Beschwerdegegner ebenfalls angesichts der Ausführungen von lic. iur. U._____ sowie der eingereichten schriftlichen Verrechnungserklärung gegenüber dem Beschwerdeführer vom 1. September 2006 gelungen.

Die Vorinstanz fährt fort, die Einzelrichterin habe den Vergleich vom 23. August 2006 auch dadurch beachtet, dass sie ihn neben dem Mietvertrag als Teil eines zusammengesetzten provisorischen Rechtsöffnungstitels qualifiziert habe. Sie habe sich aber tatsächlich nicht mit dem Inhalt des von den Parteien vor der Schlichtungsbehörde abgeschlossenen Vergleichs auseinandergesetzt. Da sie die Einwendungen des Beschwerdegegners im Sinne von Art. 82 Abs. 2 SchKG geprüft habe, stehe indessen fest, dass sie stillschweigend davon ausgegangen sei, die in Ziff. 2 des Vergleichs geregelte Mietzinszahlungspflicht des Schuldners beziehe sich ausschliesslich darauf, dass die Mietzinse bei Auszug vor dem 30. September 2007 (Mieterstreckung) nur bis zum "Zeitpunkt des Auszugs" und nicht bis 30. September 2007 geschuldet seien. Der Beschwerdeführer lege nicht dar, weshalb die Vorinstanz seine Auslegung des Vergleichs hätte in Betracht ziehen müssen bzw. weshalb die Auslegung der Vorinstanz aufgrund des Vergleichstextes offensichtlich unhaltbar sein sollte. Seinem Rechtsöffnungsbegehren habe die Vorinstanz lediglich entnehmen können: "Durch einen weiteren Vergleich vom 23. Aug. 2006 hat sich Y._____ verpflichtet, den Mietzins zu zahlen". Der Beschwerdeführer habe seinen Standpunkt, wonach dieser Vergleich auch eine Mietzinszahlungspflicht bzw. einen Verzicht auf Verrechnung hinsichtlich des Brandfalls beinhalte, vor der Rechtsöffnungsrichterin nicht vorgetragen, weil er an der Verhandlung nicht teilgenommen habe.

E. 2.2.1

Der Beschwerdeführer legt dem Bundesgericht neue Dokumente vor. Gemäss Art. 99 Abs. 1 BGG dürfen neue Tatsachen und Beweismittel nur soweit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt. In der Beschwerde ist darzutun, inwiefern die erwähnte Voraussetzung für eine nachträgliche Einreichung von Beweismitteln erfüllt sein

soll (BGE 133 III 393 E. 3). Der Beschwerdeführer legt nicht dar, warum er diese Beweise nicht schon im kantonalen Verfahren hat geltend machen können, weshalb sie nicht berücksichtigt werden können.

Namentlich die Ausführungen in der Beschwerde zur Instandstellung der Wohnung, die Aussagen der mit den Arbeiten beauftragten Personen sowie die Vorbringen des Beschwerdegegners in seiner Klageschrift vom 7. Juli 2006 können deshalb nicht gehört werden.

E. 2.2.2

Als Nächstes macht der Beschwerdeführer geltend, die Aussagen des juristischen Sekretärs des Mietgerichts hätten von der Audienzrichterin nicht beachtet werden dürfen. Damit wird sinngemäss eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gerügt.

Auf die Rüge der Gehörsverweigerung kann mangels Erschöpfung des Instanzenzuges nicht eingetreten werden, denn der Beschwerdeführer hat in seiner Nichtigkeitsbeschwerde diesen Vorwurf - auch nicht sinngemäss - erhoben.

E. 2.2.3

Auf den Einwand des Beschwerdeführers, er habe keine Noven vorgebracht, kann mangels hinreichender Begründung ebenfalls nicht eingetreten werden. Es wird mit keinem Wort dargelegt, welches Novum das Obergericht zu Unrecht abgelehnt haben soll.

Im Übrigen ist dem Beschwerdeführer entgegenzuhalten, dass er an der Rechtsöffnungsverhandlung nicht teilgenommen hat und die Audienzrichterin demnach ihren Entscheid einzig gestützt auf das Rechtsöffnungsbegehren und die Darlegungen des Beschwerdegegners zu fällen hatte. Die späteren Einwendungen des Beschwerdeführers sind vom Obergericht als (unzulässige) Noven qualifiziert worden (vgl. angefochtener Entscheid E. 4.3 Abs. 2 S. 5). Inwiefern die Vorinstanz damit die Verfassung verletzt haben soll, wird nicht hinreichend begründet.

E. 2.2.4

Schliesslich trägt der Beschwerdeführer vor, er habe in der Eingabe an das Obergericht darauf hingewiesen, dass die Audienzrichterin in die Kompetenz des Mietgerichts eingegriffen habe. Das Obergericht sei darauf nicht eingegangen und habe sogar behauptet, er habe sich nicht geäussert.

Die Vorbringen sind haltlos. Die Vorinstanz hat ausgeführt, der Beschwerdeführer wolle die Nichtbeachtung des schriftlichen Vergleichs vor der Schlichtungsbehörde vom 23. August 2006 begründet haben, weil er den Streitfall als von der Rechtsöffnungsrichterin neu beurteilt sehe, obwohl er vor der Schlichtungsstelle bereits rechtskräftig erledigt worden sei. Die Rüge des Beschwerdeführers zielt auf eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (§ 56 Abs. 1 ZPO) durch eine unvollständige Urteilsbegründung in Bezug auf den von ihm eingereichten Vergleich vom 23. August 2006 (E. 4.1 und 4.2, S. 3f.). Das Obergericht hat sich mit der Verfügung der Einzelrichterin auseinandergesetzt (vgl. E. 2.1 Abs. 1 hiervor) und befunden, es liege eine ausreichende Urteilsbegründung vor, weshalb trotz des Vergleichs vom 23. August 2006 vor der Schlichtungsstelle keine provisorische Rechtsöffnung erteilt worden sei. Inwiefern diese Begründung und die Feststellung, die Rechtsöffnungsrichterin habe sich nicht mit dem Inhalt des von den Parteien vor der Schlichtungsbehörde abgeschlossenen Vergleichs auseinandergesetzt (E. 2.1 Abs. 2 hiervor), vor der Verfassung nicht Stand halten sollen, wird vom Beschwerdeführer nicht

hinreichend begründet (E. 1.4 hiervor). Darauf ist nicht einzutreten.

Weiter wird im angefochtenen Entscheid festgehalten, der Beschwerdeführer habe sich zu der von der Vorinstanz bejahten Glaubhaftmachung der Einwendungen des Beschwerdegegners (Art. 82 Abs. 2 SchKG) mit keinem Wort geäußert, weshalb die Frage einer rechtsgenügenden Glaubhaftmachung nicht mehr zu prüfen sei (E. 4.3 S. 5). Diese Schlussfolgerung kann nicht mit dem blossen Hinweis infrage gestellt werden, sie sei abwegig, weshalb auch darauf nicht eingetreten werden kann.

E. 3

Nach dem Ausgeführten kann auf die Verfassungsbeschwerde insgesamt nicht eingetreten werden. Der Beschwerdeführer wird damit kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteienschädigung an den Beschwerdegegner entfällt, da er nicht zur Vernehmlassung aufgefordert wurde.

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