

# BGer 5D 52/2022 vom 2. Februar 2023

Bundesgericht, 2023-02-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5D\\_52\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5D_52_2022)

FR: TF 5D 52/2022 du 2 février 2023

IT: TF 5D 52/2022 del 2 febbraio 2023

## Regeste

Provisorische Rechtsöffnung | Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

## Erwägungen

### E. 1

Aufgrund des unter Fr. 30'000.-- liegenden Streitwerts ( Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG ; BGE 134 III 267 E. 1.1) und mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ( Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG ) ist die Eingabe als subsidiäre Verfassungsbeschwerde zu behandeln ( Art. 113 ff. BGG ). Mit ihr kann einzig die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden ( Art. 116 BGG ). Diesen Vorwurf prüft das Bundesgericht nicht von Amtes wegen, sondern nur insoweit, als eine entsprechende Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 140 III 571 E. 1.5). Die Beschwerdeschrift muss die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein ( BGE 144 II 313 E. 5.1; 142 II 369 E. 2.1; 140 III 264 E. 2.3). Will der Beschwerdeführer die Verletzung des Willkürverbots geltend machen, reicht es sodann nicht aus, wenn er die Lage aus seiner eigenen Sicht darlegt und den davon abweichenden angefochtenen Entscheid als willkürlich bezeichnet. Vielmehr muss er im Einzelnen darlegen, inwiefern das kantonale Gericht willkürlich entschieden haben soll und der angefochtene Entscheid deshalb an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet ( BGE 136 I 49 E. 1.4.1; 134 II 244 E. 2.2).

### E. 2

Anlass zur Beschwerde gibt der im Rechtsöffnungsverfahren erhobene Einwand des Beschwerdeführers, dass gestützt auf die von den Parteien getroffene Vereinbarung keine offenen Mietzinsen bestünden.

#### E. 2.1

Die Vorinstanz hat dazu erwogen, dass der von beiden Parteien unterzeichnete Mietvertrag vom 31. Oktober 2020 für ein möbliertes Zimmer eine gültige Schuldanererkennung für die in Betreuung gesetzte Miete für den Zeitraum vom 20. April bis 31. Mai 2021 darstelle und dem Betreibenden daher gestützt darauf für Fr. 904.40 die provisorische Rechtsöffnung zu erteilen sei, sofern der Betriebene nicht rechtsgenügende Einwendungen glaubhaft mache. Dies sei ihm vorliegend nicht gelungen. Es sei unbestritten, dass eine Mietzinsaussetzung zwischen den Parteien mündlich vereinbart und kurz vor Auszug des Betriebenen im

undatierten Kündigungsschreiben schriftlich festgehalten worden sei. Strittig sei jedoch deren Umfang. Während der Betreibende die Vereinbarung so verstehe, dass er dem Betrieben lediglich die noch nicht bezahlten Mieten ab Zeitpunkt der Absprache - mutmasslich Januar 2021 - bis zum Ende der coronabedingten Schliessung der Fitnesscenter erlassen habe, würden der Betriebene und die Erstinstanz sich auf den Standpunkt stellen, dass die Miete für den gesamten Zeitraum der Zwangsschliessung, d.h. vom 22. Dezember 2020 bis und mit 19. April 2021 erlassen worden sei. Anders als die Erstinstanz dies beurteilt habe, spreche der Satz im von beiden Parteien unterzeichneten Kündigungsschreiben, wonach im Zeitraum der Corona-Zwangsschliessung gemäss der Abmachung der Parteien keine Miete fällig geworden sei, nicht gegen die Interpretation des Betreibenden, zumal der Zeitraum der Zwangsschliessung - und damit des Mietzinserrlasses - im Kündigungsschreiben nicht datumsgenau festgehalten worden sei. Hingegen sei einfach verständlich und datumsgenau festgehalten worden, dass die Miete ab dem 20. April 2021 bis zum 31. Mai 2021 wieder fällig sei. Ausserdem spreche auch der handschriftliche Vermerk "d.h. 133 % v. Fr. 680.-- ist zu bezahlen" klar dafür, dass die Mietzinse erst ab Februar 2021 - und damit nicht rückwirkend - erlassen worden seien. Schliesslich würden auch die Umstände eindeutig darauf hindeuten, dass der Betreibende den Mietzins mit Wirkung ab 1. Februar 2021 ausgesetzt, nicht aber auch die Miete vom 22. Dezember 2020 bis 31. Januar 2021 erlassen habe. Die Idee hinter der Mietzinsaussetzung sei - unbestrittenermassen - gewesen, dass der Betriebene den Mietvertrag vom 31 Oktober 2020 nicht per Ende Januar 2021 kündigen und nach dem Ende des Lockdowns erneut einen Mietvertrag mit dem Betreibenden abschliessen muss. Ab Wiedereröffnung vom 20. April bis zum 31. Mai 2021 sei die Miete - wie dies im Kündigungsschreiben ausdrücklich festgehalten worden sei - wieder geschuldet. Entgegen der Auffassung der Erstinstanz müsse aus den dargelegten Gründen davon ausgegangen werden, dass lediglich für den Zeitraum vom 1. Februar 2021 bis 19. April 2021 kein Mietzins geschuldet sei, der Betrag von Fr. 904.40 also nicht bereits mit der Bezahlung der Dezember- und Januarrente getilgt worden sei. Bereits aus diesen Gründen könne der Argumentation der Erstinstanz, wonach kein offener Ausstand auszumachen und die Erteilung der Rechtsöffnung zu verweigern sei, nicht gefolgt werden.

#### **E. 2.2.1**

Beruhet die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder 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. 2.2.2**

Der vom Mieter unterschriebene Mietvertrag berechtigt bis zum Vertragsablauf zur provisorischen Rechtsöffnung für die darin festgelegten fälligen Mietzinse und bezifferten Nebenkosten ( BGE 134 III 267 E. 3; Urteil 5D\_249/2020 vom 1. Juli 2021 E. 2.1; VEUILLET/ABBET, La mainlevée de l'opposition, 2. Aufl. 2022, N. 160 und 163 zu Art. 82 SchKG ). Das Vorliegen einer verrechenbaren Gegenforderung ist vom Betrieben nicht nur zu behaupten, sondern glaubhaft zu machen (Urteil 5A\_139/2018 vom 25. Juni 2019 E. 2.6.1 mit Hinweisen). Gleiches gilt für einen vom Betrieben geltend gemachten Schulderlass ( Art. 115 OR ). Ob eine Erklärung des Betreibenden als Schulderlass zu werten ist, ist nach dem Vertrauensprinzip zu beurteilen ( BGE 110 II 344 E. 2b;

VEUILLET/ABBET, a.a.O., N. 130 zu Art. 82 SchKG ; STAEHELIN, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 91a zu Art. 82 SchKG ). Dass ein Gläubiger auf seinen Anspruch ohne Gegenleistung verzichtet, darf dabei nicht leichthin angenommen werden ( BGE 109 II 327 E. 2b; Urteil 4A\_125/2009 vom 2. Juni 2009 E. 3.3).

### **E. 2.2.3**

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist die Auslegung der Vorinstanz keineswegs schlechterdings unhaltbar ( Art. 9 BV ; vgl. zum Begriff: BGE 138 I 49 E. 7.1), dass sich dem von beiden Parteien unterzeichneten Kündigungsschreiben nach Treu und Glauben keine Willensäußerung des Beschwerdegegners dahingehend entnehmen lässt, dass er dem Beschwerdeführer auch den bereits bezahlten Mietzins betreffend den Zeitraum vom 22. Dezember 2020 bis 31. Januar 2021 erlassen wollte. Die vom Beschwerdeführer gewünschte Auslegung scheint schon deshalb als wenig plausibel, weil der Beschwerdegegner den offenen Mietzins berechnet und alsdann auf die Aufnahme des klarstellenden Zusatzes gedrängt hat, dass ihm der Beschwerdegegner noch 133 % von Fr. 680.-- bezahlen muss. Ob der Beschwerdeführer den Umfang des gewährten Mietzinserslasses tatsächlich missverstanden hat, ist unerheblich, weil es bei einer Auslegung nach dem Vertrauensprinzip einzig darauf ankommt, wie der jeweilige Erklärungsempfänger die Willensäußerung der andern Vertragspartei nach Treu und Glauben verstehen durfte und musste ( BGE 144 III 43 E. 3.3; 138 III 659 E. 4.2.1). Willkür bei der Auslegung der im Kündigungsschreiben enthaltenen Textpassagen liegt damit - soweit überhaupt rechtsgenügend gerügt - nicht vor. Im Übrigen stellt nicht nur der Mietvertrag vom 31. Oktober 2020, sondern auch der unstrittig ebenfalls vom Beschwerdeführer unterzeichnete handschriftliche Zusatz auf dem dem Beschwerdegegner überlassenen Exemplar des Kündigungsschreibens eine Schuldanerkennung im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG dar, was vorliegend indes ohne Belang ist.

### **E. 3**

Aus den dargelegten Gründen ist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang trägt der Beschwerdeführer die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Dem Beschwerdegegner ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ( Art. 68 Abs. 2 BGG ).

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