

FR_GERICHTE 102 2017 161 vom 23. August 2017

FR Kantonsgericht, 2017-08-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2017_161

FR: FR_GERICHTE 102 2017 161 du 23 août 2017

IT: FR_GERICHTE 102 2017 161 del 23 agosto 2017

Regeste

Urteil des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts | Rechtsöffnung

Erwägungen

E. 1.1

Mangels Berufungsfähigkeit unterliegt der angefochtene Rechtsöffnungsentscheid vom 25. April 2017 der Beschwerde (Art. 309 lit. b Ziff. 3 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO).

E. 1.2

Als Rechtsmittelinstanz für das erstinstanzliche Gericht am Betreibungsort ist der II. Zivilappellationshof in funktioneller und örtlicher Hinsicht zuständig (Art. 84 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 SchKG und Art. 46 e contrario; Art. 321 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 52 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 [JG; SGF 130.1], Art. 17 Abs. 1 lit. c des Reglements für das Kantonsgericht vom 22. November 2012 [RKG; SGF 131.11]).

Kantonsgericht KG Seite 3 von 6

E. 1.3

Gemäss Art. 251 lit. a ZPO werden Entscheide in Rechtsöffnungssachen im summarischen Verfahren gefällt. Die Beschwerdefrist beträgt im summarischen Verfahren 10 Tage (Art. 321 Abs.

E. 1.4

Aus der Beschwerdeschrift muss ersichtlich sein, gegen welchen Entscheid sie sich richtet, was daran falsch sein soll und was der Beschwerdeführer verlangt. An die Begründung der Beschwerde werden keine allzu hohen Anforderungen gestellt; es genügt, wenn sie eine verständliche und ausdrückliche Kritik am angefochtenen Entscheid enthält (BGE 118 III 1 E. 2a). Mindestens aber muss die Beschwerde einen Antrag und eine summarische Begründung aufweisen, ansonsten kann nicht darauf eingetreten werden. Die Beschwerde enthält sowohl einen Antrag als auch eine Begründung und es ist klar, gegen welchen Entscheid sie sich richtet; sie genügt folglich den gesetzlichen Anforderungen. Auf die form- und fristgerechte Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.5

Mit der Beschwerde kann einerseits eine unrichtige Rechtsanwendung gerügt werden (Art. 320 lit. a ZPO). Diesbezüglich entscheidet das Kantonsgericht mit voller Kognition. Andererseits kommt als Beschwerdegrund die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts in Frage (Art. 320 lit. b ZPO). In tatsächlicher Hinsicht ist somit lediglich eine Willkürprüfung vorgesehen.

E. 1.6

Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Die vom Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren neu eingereichte Pfändungsankündigung sowie das Formular für die Kündigung des Mietverhältnisses können somit nicht berücksichtigt werden.

E. 1.7

Über eine Beschwerde kann aufgrund der Akten entschieden werden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

E. 1.8

Der Streitwert beträgt CHF 19'450.-; Zinsen, Betreuungskosten, Gerichtskosten und Parteientschädigung werden nicht berücksichtigt (Art. 91 Abs. 1 S. 2 ZPO).

E. 2

Aufl. 2010, Art. 82 N. 116).

E. 2.1

Nach Art. 82 Abs. 1 SchKG kann der Gläubiger die provisorische Rechtsöffnung verlangen, wenn die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung beruht. Der Miet- oder Pachtvertrag bildet für den darin festgelegten fälligen Miet- oder Pachtzins und die bezifferten Nebenkosten einen provisorischen Rechtsöffnungstitel (VOCK, in Kurzkomentar SchKG, 2. Aufl. 2014, Art. 82 N. 23). Eine Schuldanerkennung enthält er jedoch für die Mietzinse nur bis zum Vertragsablauf (STAEHELIN, in Basler Kommentar Schuldbetreibung und Konkurs I,

E. 2.2

Der Richter spricht die provisorische Rechtsöffnung aus, sofern der Betriebene nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Im provisorischen Rechtsöffnungsverfahren sind alle Einreden und Einwendungen zulässig, insbesondere auch solche gegen Bestand und Höhe der Forderung (VOCK, Art. 82 N. 38). Bei

Kantonsgericht KG Seite 4 von 6 zweiseitigen Verträgen kann die provisorische Rechtsöffnung erteilt werden, solange der Schuldner im Rechtsöffnungsverfahren nicht behauptet, die Gegenleistung sei nicht oder nicht ordnungsgemäss erbracht worden, wenn der Schuldner dies zwar behauptet, diese Behauptung aber offensichtlich haltlos ist, wenn der Gläubiger die Behauptung sofort durch Urkunden liquide widerlegen kann oder wenn der Schuldner gemäss Vertrag vorleisten muss (STAEHELIN, Art. 82 N. 99). Die Einrede, das Mietverhältnis sei gültig gekündigt worden, weshalb kein Anspruch aus Mietzins bestehe, ist von Schuldner und Mieter glaubhaft zu machen (VOCK, Art. 82 N. 23). Ein gekündigter Mietvertrag taugt für die Zeit nach dem Kündigungstermin nicht mehr als Rechtsöffnungstitel, selbst wenn der Mieter die Kündigung angefochten und das Mietobjekt nicht zurückgegeben hat. Bei einem unbefristeten Vertrag hat der Mieter die gehörige Beendigung als Einwendung glaubhaft zu machen. Gibt der Mieter trotz Ablaufs des Vertrages das Mietobjekt nicht zurück, so taugt der Mietvertrag für die dem Vermieter eventuell geschuldete Entschädigung nicht als Schuldanerkennung (STAEHELIN, Art. 82 N. 116).

E. 3.1

Im Beschwerdeverfahren ist unbestritten, dass zwischen den Parteien ein Mietvertrag für die

E. 3.2

Die Vorinstanz hielt in ihrem Entscheid vom 25. April 2017 fest, die Behauptung des Beschwerdeführers, die Beschwerdegegner hätten Vertragsbruch begangen, indem sie veranlasst hätten, dass er die Wohnung habe verlassen müssen, werde nur behauptet aber nicht hinreichend glaubhaft gemacht. Es sei kein Kündigungsschreiben der Beschwerdegegner als Beweismittel eingereicht worden. Das Gericht erachte es jedoch gestützt auf die Bestandesaufnahme der Verwaltung vom 29. November 2016 um 16.00 Uhr als erwiesen, dass der Beschwerdeführer am 29. November 2016 die Wohnung an der G._____, E._____, verlassen habe. Dies sage aber noch nichts darüber aus, wie lange der Beschwerdeführer noch für die Mietzinsen hafte (vgl. angefochtener Entscheid E. 2.4). Dieser Begründung kann nicht gefolgt werden. So reichte der Beschwerdeführer im erstinstanzlichen Verfahren nebst dem Schreiben der H._____ SA vom 17. November 2016, in welchem sich diese auf die telefonische Vereinbarung mit dem Beschwerdeführer bezieht und über den Termin für die Bestandesaufnahme vom 29. November 2016 informiert, sowie der Bestandesaufnahme vom 29. November 2016, ein Schreiben von I._____ vom 17. Mai 2016 ein, aus welchem klar hervorgeht, dass ihm die Wohnung auf den 31. Mai 2016 gekündigt worden ist. Es bestehen somit genügend Elemente die es glaubhaft erscheinen lassen, dass der Vertrag zwischen den Parteien per 31. Mai 2016 gekündigt und spätestens Ende November 2016 aufgelöst wurde. Schon aus dem Zahlungsbefehl geht zudem hervor, dass die Beschwerdegegner ihre Forderung nicht auf den Mietvertrag, sondern auf die unberechtigte Benutzung ("occupation Kantonsgericht KG Seite 5 von 6 illicite") der Wohnung stützen. Dies bildet ein weiteres Indiz dafür, dass für die Forderung ein Rechtsöffnungstitel fehlt. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben.

E. 3.3

Soweit die Rechtsmittelinstanz die Beschwerde gutheisst, entscheidet sie neu, wenn die Sache spruchreif ist (Art. 327 Abs. 3 lit. b ZPO), was vorliegend der Fall ist. Der angefochtene Entscheid ist dahingehend abzuändern, dass das Gesuch vom 24. Februar 2017 abgewiesen und den Beschwerdegegnern die provisorische Rechtsöffnung in der Betreuung Nr. fff des Betreibungsamts des Seebezirks nicht erteilt wird.

E. 4

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend ist das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege gegenstandslos.

E. 5.1

Da der Hof einen neuen Entscheid trifft, hat er auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens zu entscheiden (Art. 318 Abs. 3 ZPO analog). Die vom Präsidenten des Zivilgerichts festgesetzten Gerichtskosten von pauschal CHF 400.- wurden nicht beanstandet. Sie werden den Beschwerdegegnern auferlegt, welche unterliegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und vom geleisteten Kostenvorschuss bezogen (Art. 111 ZPO).

E. 5.2

Die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens werden den unterliegenden Beschwerdegegnern auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten sind namentlich in Berücksichtigung der in Betreuung gesetzten Summe auf pauschal CHF 500.- festzusetzen (Art. 48 und 61 Abs. 1 GebV SchKG). Es wurde keine Parteientschädigung beantragt. (Dispositiv auf nachfolgender Seite)

Kantonsgericht KG Seite 6 von 6 Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid des Präsidenten des Zivilgerichts des Seebezirks vom 25. April 2017 wird abgeändert und hat neu folgenden Wortlaut: 1. Das Gesuch vom 24. Februar 2017 wird abgewiesen. 2. In der Betreuung Nr. fff des Betreibungsamts des Seebezirks wird die provisorische Rechtsöffnung nicht erteilt. 3. Die dem Staat geschuldeten Gerichtskosten von pauschal CHF 400.- werden den B._____ und C._____ auferlegt und vom geleisteten Kostenvorschuss bezogen. II. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wird als gegenstandslos abgeschrieben. III. Die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens werden B._____ und C._____ auferlegt. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden auf CHF 500.- festgesetzt. Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet. IV. Zustellung. Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Verfassungsbeschwerde beim Bundesgericht angefochten werden. Das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 113–119 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) geregelt. Die begründete Beschwerdeschrift ist beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Freiburg, 23. August 2017/fju Der Präsident Die Gerichtsschreiberin

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