

GR_GERICHTE KSK 2021 19 vom 17. August 2021

GR Gerichte, 2021-08-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_KSK_2021_19

FR: GR_GERICHTE KSK 2021 19 du 17 août 2021

IT: GR_GERICHTE KSK 2021 19 del 17 agosto 2021

Regeste

provisorische Rechtsöffnung | Rechtsöffnung

Erwägungen

E. 1

Gegen den im summarischen Verfahren gefällten Rechtsöffnungsentscheid der Vorinstanz ist die Beschwerde zulässig (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 309 lit. b Ziff. 3 ZPO). Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

E. 2

Die Beschwerdegegnerin macht gegen den Beschwerdeführer ausstehende Mietzinsen für die Zeit von August 2019 bis Januar 2021 in der Gesamthöhe von CHF 26'100.00 geltend. Die Vorinstanz erwog, beim Mietvertrag handle es sich um einen synallagmatischen Vertrag, der nach der Basler Rechtsöffnungspraxis grundsätzlich zur provisorischen Rechtsöffnung berechtige. Die Einwände des Beschwerdeführers gegen die geltend gemachten Mietzinsforderungen seien haltlos. Er – der Beschwerdeführer – mache eine Gegenforderung für angeblich im Umfang von 86 Monaten erbrachte Hauswartarbeiten geltend. Die Gegenforde-

E. 3

Die vom Beschwerdeführer dagegen erhobenen Rügen erweisen sich als unbegründet:

E. 3.1

Gemäss Art. 82 Abs. 2 SchKG spricht das Gericht die provisorische Rechtsöffnung aus, sofern der Betriebene nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht (zum Begriff des Glaubhaftmachens vgl. BGE 132 III 140 E. 4.1.2). Zu diesen Einwendungen gehört auch die Anrufung der Tilgung durch Verrechnung. In diesem Sinne hat das Bundesgericht in konstanter Rechtsprechung festgehalten, dass der vom Betriebenen erhobene Verrechnungseinwand dann zur (ganzen oder teilweisen) Abweisung des Rechtsöffnungsbegehrens führt, wenn es ihm gelingt, Bestand, Höhe und Fälligkeit einer Verrechnungsforderung glaubhaft zu machen (BGer 5A_139/2018 v. 25.6.2019 E. 2.6.1 m.w.H.). Gleiches gilt für allfällige Schadenersatzforderungen des Mieters wegen Mängeln (Art. 259a Abs. 1 lit. c OR), welche der Mieter der Mietzinsforderung der Vermieterin verrechnungsweise gegenüberstellen will (vgl. Daniel Staehelin, in: Staehelin/Bauer/Staehelin [Hrsg.], Basler Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Band I, 2. Aufl., Basel 2010, N 117 zu Art. 82 SchKG). Allfällige Mängel des Mietobjekts sowie seinen daraus resultierenden Herabsetzungsanspruch (Art. 259a Abs. 1 lit. b OR) muss der Mieter wenigstens

substantiiert dartun (Staehelin, a.a.O., N 117 und N 105 zu Art. 82 SchKG; Dominik Vock, in: Hunkeler [Hrsg.], Kurzkommentar SchKG, 2. Aufl., Basel 2014, N 23 zu Art. 82 SchKG).

E. 3.2

In seiner Beschwerdeschrift verweist der Beschwerdeführer zunächst auf die von ihm angeblich getätigten Ausgaben im Betrag von CHF 1'062.10 "für Reparaturen und Schlüsselservice". Die Rechnungskopien seien schon mit dem Schreiben vom 21. Dezember 2020 an die Beschwerdegegnerin geschickt worden. Es sei zwar richtig, dass er – der Beschwerdeführer – diese vor dem Einzelrichter nicht dabeigehabt habe, trotzdem seien die Ausgaben belegt (act. A.1)

E. 3.3

Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, die geltend gemachten Hauswartleistungen seien tatsächlich erbracht worden, in der Periode 2014 bis 2017 im Sommer etwa zwei Stunden pro Woche, im Winter bis zu vier Stunden (act. A.1 S. 1). Damit macht der Beschwerdeführer sinngemäss eine Lohnforderung (Art. 322 OR) geltend. Auch in dieser Hinsicht blieben die Behauptungen des Beschwerdeführers im erstinstanzlichen Verfahren unbestimmt. Namentlich unterliess er es, den Umfang der geleisteten Arbeit sowie die Lohnhöhe darzulegen (vgl. RG act. 4 S. 2). Dies ist mit Blick auf die Substantiierungsanforderungen wiederum ungenügend, womit die Vorinstanz die Entschädigungsforderung zu Recht unberücksichtigt lassen konnte. Im Übrigen fehlen auch hier Urkunden, die den behaupteten Arbeitsaufwand ausweisen würden, was die Entschädigungsforderung wiederum nicht glaubhaft erscheinen lässt. Daran ändert auch das Schreiben des Beschwerdeführers an die Beschwerdegegnerin vom 21. Dezember 2020 nichts, auf das sich der Beschwerdeführer beruft, enthält dieses doch ebenfalls keine detaillierteren Angaben zum Umfang der getätigten Arbeiten (vgl. act. B.1 und RG act. 6).

E. 3.4

Sodann macht der Beschwerdeführer einen Minderwert der Wohnung geltend. Er habe in den Wintern Zusatzkosten von CHF 500.00 bis CHF 700.00 pro Periode für zusätzliche Heizungen und Dämmmaterial bei Türen und Scheiben gehabt. Ebenfalls von der Vorinstanz unberücksichtigt geblieben seien die Störgeräusche durch die defekte Heizungssteuerung, was ebenfalls zu einem Minderwert der Sache geführt habe (act. A.1 S. 1). Rechtlich stehen hier sowohl Schadenersatz- (Art. 259a Abs. 1 lit. c OR) als auch Herabsetzungsansprüche (Art. 259a Abs. 1 lit. b OR) zur Diskussion. Es ist nicht erkennbar, dass der Beschwerdeführer diese Ansprüche bereits vor der Vorinstanz ziffernmässig geltend gemacht hätte (vgl. RG act. 4 S. 2). Somit fehlte es abermals an der erforderlichen Substantiierung. Auch Belege für die Zusatzkosten bzw. für den Minderwert sind wiederum nicht ersichtlich. Dass die Vorinstanz diese Ansprüche nicht in Abzug brachte, ist somit ebenfalls nicht zu beanstanden.

E. 3.5

Schliesslich macht der Beschwerdeführer geltend, der Vermieter schreibe die Wohnung jetzt um CHF 200.00 pro Monat günstiger aus, und zwar nach getätigter Renovation. Dies zeige doch klar auf, dass die Liegenschaft einige Mängel aufweise, die nur durch Herabsetzung der Miete kompensiert werden könnten. Er – der Beschwerdeführer – würde sich hier übervorteilt fühlen (act. A.1 S. 1). Dieses Argument hilft, wie die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, dem Beschwerdeführer nicht weiter. Worauf die

Mietzinssenkung, wenn sie denn tatsächlich vorgenommen wurde, genau zurückzuführen ist, ist unklar. Möglicherweise war sie einer Kostensenkung oder einer Anpassung an das orts- oder quartierübliche Niveau geschuldet. Die Mietzinssenkung kann daher wenn überhaupt, dann höchstens als Indiz für frühere Mängel am Mietobjekt gewertet werden. Dies genügt für sich genommen nicht, um Mängel glaubhaft zu machen, zumal der Beschwerdeführer die Mängel selber – wie erwähnt – nicht im erforderlichen Detaillierungsgrad behauptete. Auch in dieser Hinsicht hält der vorinstanzliche Entscheid der Überprüfung stand. 4. Zusammengefasst vermochte der Beschwerdeführer seine Einwände gegen die ausstehenden Mietzinse vor der Vorinstanz nicht substantiiert und nicht glaubhaft darzulegen. Die Vorinstanz erteilte der Beschwerdegegnerin zu Recht die provisorische Rechtsöffnung. Eine Nachbesserung dieser Unterlassungen im Beschwerdeverfahren ist ausgeschlossen. Die Beschwerde erweist sich als offensichtlich unbegründet, womit sie in einzelrichterlicher Kompetenz abzuweisen ist (Art. 18 Abs. 3 GOG [BR 173.000] und Art. 7 Abs. 2 lit. b EGzZPO [BR 320.100]). Bei diesem Ergebnis gehen die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens zu Lasten des Beschwerdeführers (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Mit Blick auf den Streitwert

E. 4

/ 7 S. 1). Der Sache nach macht der Beschwerdeführer eine Schadenersatzforderung (Art. 259a Abs. 1 lit. c OR) geltend. Dass er diese Forderung bereits vor der ersten Instanz beziffert hätte, ist nicht ersichtlich. Laut dem Protokoll der Hauptverhandlung machte der Beschwerdeführer zwar eine Gesamtforderung in der Höhe von CHF 26'813.10 geltend, bestehend aus einer Schadenersatzforderung für Reparaturen, einem Herabsetzungsanspruch für den Minderwert des Mietobjekts sowie einer Entschädigungsforderung für getätigte Hauswartarbeiten; wie sich diese Gesamtforderung auf die einzelnen Ansprüche aufschlüsselt, liess er dabei jedoch offen (vgl. RG act. 4 S. 2). Unklar war damit insbesondere auch, welche einzelnen Reparaturkosten der geltend gemachten Schadenersatzforderung zugrunde liegen. Dies ist selbst unter herabgesetzten Anforderungen an die Substantiierung des Tatsachenvortrags, wie sie für juristische Laien gelten, ungenügend. Der Schluss der Vorinstanz, die Gegenforderung des Beschwerdeführers sei nicht substantiiert dargelegt, erweist sich insoweit als korrekt. Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift zugibt, die geltend gemachten Ausgaben in der Höhe von CHF 1'062.10 vor der Vorinstanz noch nicht durch Urkunden untermauert zu haben. Ohne Belege für den erlittenen Schaden erscheint der geltend gemachte Ersatzanspruch nicht glaubhaft (vgl. BGer 5A_139/2018 v. 25.6.2019 E. 2.6.2 m.w.H.). Die vom Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren nachgereichten Rechnungskopien können im Übrigen nicht mehr berücksichtigt werden, denn im Beschwerdeverfahren gilt ein umfassendes Novenverbot, d.h. neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

E. 5

/ 7

E. 6

/ 7 und den verursachten Aufwand wird die Spruchgebühr auf CHF 400.00 festgesetzt (Art. 61 Abs. 1 i.V.m. Art. 48 GebV SchKG [SR 281.35]). Mangels Aufwendungen erübrigt sich die Zusprechung einer Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin.

E. 7

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