

GR_GERICHTE KSK 2011 75 vom 14. Dezember 2011

GR Gerichte, 2011-12-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_KSK_2011_75

FR: GR_GERICHTE KSK 2011 75 du 14 décembre 2011

IT: GR_GERICHTE KSK 2011 75 del 14 dicembre 2011

Regeste

provisorische Rechtsöffnung | Rechtsöffnung

Erwägungen

E. 2

Es sei in der Betreuung Nr. _ des Betreibungsamtes N. in Sachen der Parteien der Rechtsvorschlag zu beseitigen und im Umfang von CHF 130'000 nebst Zins zu 5% seit 2. Juli 2011 zuzüglich Betreuungskosten im Umfang von CHF 203.00 provisorische Rechtsöffnung zu erteilen.

E. 2.1

Nach Art. 82 Abs. 1 SchKG ist der Rechtsvorschlag richterlich zu beseitigen und provisorische Rechtsöffnung zu erteilen, wenn die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung beruht und der betriebene Schuldner nicht sofort Einwendungen glaubhaft macht, welche die Schuldanerkennung entkräften (vgl. Art. 82 Abs. 2 SchKG). Die Schuldanerkennung als Rechtsöffnungstitel ist vom betreibenden Gläubiger urkundlich zu beweisen. Der Schuldner hingegen kann sich grundsätzlich darauf beschränken, das Vorliegen einer Schuldanerkennung als Rechtsöffnungstitel zu bestreiten, beziehungsweise Entkräftungs- oder Untergangsgründe gegen eine an sich bestehende Schuldanerkennung glaubhaft zu machen. Glaubhaftmachen bedeutet dabei weniger als beweisen, aber mehr als behaupten; der Richter muss überwiegend geneigt sein, an die Wahrheit der vom Betriebenen geltend gemachten Umstände zu glauben, es muss somit dargetan werden, dass eine gewisse Wahrscheinlichkeit für die Einwendungen spricht (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 5A_845/2009 vom 16. Februar 2010, E. 6.1.; D. Staehelin, in: Staehelin/Bauer/Staehelin [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 2. Aufl. 2010, N 87 zu Art. 82 SchKG mit weiteren Hinweisen). Gelingt es dem Schuldner nicht, den Richter von der Glaubhaftigkeit seiner Darlegungen zu überzeugen, so wird die Rechtsöffnung erteilt (Urteil des Kantonsgerichtsausschusses Graubünden SKG 05 48 vom 5. Oktober 2005, E. 2a).

E. 2.2

Neben öffentlichen Urkunden können auch vom Schuldner oder seinem Vertreter unterschriebene Privaturkunden, wie Briefe, Verträge, Schuldscheine und dergleichen Schuldanerkennungen im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG sein (vgl. Amonn/Walther, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts,

E. 2.3

Der an sich vom Gläubiger zu erbringende Beweis der Vertragskonformität der erbrachten Leistung, also des Fehlens von Erfüllungsmängeln, kann jedoch kaum je ohne Mitwirkung des Schuldners erbracht werden. Diesem Umstand wird in der Praxis mit einer Umkehr der Beweislast Rechnung getragen. So hat der Schuldner seinerseits allfällige Erfüllungsmängel zunächst rechtsgenügend darzulegen, worauf der Gläubiger den positiven Beweis seiner ordnungsgemässen Vertragsleistung zu erbringen hat (Urteil des Kantonsgerichtsausschusses Graubünden SKG 05 48 vom 5. Oktober 2005, E. 2b). Die Einwendungen sind vom Schuldner zwar nicht zu beweisen, der Praxis des Kantonsgerichts von Graubünden nach genügt jedoch für die Einrede der nicht ordnungsgemässen Erfüllung blosses Behaupten nicht (PKG 1989 Nr. 31 E. 1 S. 135; PKG 1970 Nr. 24 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch D. Staehelin, a.a.O., N 105 zu Art. 82 SchKG mit Bezugnahme auf die verlangte Substantiierung der Einreden in der Praxis der verschiedenen Kantone; vgl. auch Vock, in: Hunkeler [Hrsg.], Kurzkommentar SchKG, Basel 2009, N 19 zu Art. 82 SchKG mit ausdrücklicher Bezugnahme zur Praxis im Kanton Graubünden).

E. 2.4

Vorliegend ruft die C. AG als Betreibende den Mietvertrag mit der Z. AG vom 26. November 2010 (vorinstanzliches act. 1.1) sowie jenen vom 24. Dezember 2010 (vorinstanzliches act. 1.2) als Schuldanerkennungen an. Die betroffenen Ansprüche der Vermieterin aus dem Vertrag vom 24. Dezember 2010 wurden mit Zession vom 3. Mai 2011 (vorinstanzliches act. 1.4) rechtsgültig an die Beschwerdeführerin abgetreten. Ein vom Mieter unterschriebener Mietvertrag berechtigt als synallagmatischer Vertrag grundsätzlich zur Rechtsöffnung für die darin festgelegten fälligen Mietzinse und bezifferten Nebenkosten. Als Mietvertrag ist dabei jede schriftliche Vereinbarung zu betrachten, in der sich die eine Partei zur entgeltli-

Seite 9 — 23 chen Überlassung einer Sache zum Gebrauch obligatorisch verpflichtet (vgl. Stücheli, Die Rechtsöffnung, Zürich 2000, S. 362 f.). Entstehen während der Mietdauer an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er gemäss Art. 259a ff. des Obligationenrechts (OR; SR 220) gegen den Vermieter vorgehen und unter anderem verlangen, dass der Vermieter den Mangel beseitigt, den Mietzins verhältnismässig herabsetzt oder Schadenersatz leistet; zudem kann der Mieter den Mietzins hinterlegen lassen. Gleiches gilt für Mängel, welche bereits bei der Übergabe des Mietobjekts bestehen, wenn der Mieter die Mietsache trotz dieser Mängel übernimmt (Art. 258 Abs. 2 OR). Es obliegt somit dem Mieter, bei allfälligen Mängeln gegen den Vermieter vorzugehen. Nicht möglich ist in jedem Fall eine eigenständige Kürzung des Mietzinses seitens des Mieters. Macht nun der Mieter im Rechtsöffnungsverfahren die nicht gehörige Erfüllung durch den Vermieter aufgrund von Mängeln an der Mietsache oder einer Störung im vertragsgemässen Gebrauch der Sache geltend, so hat er die allfälligen Mängel am Mietobjekt sowie seinen daraus resultierenden Herabsetzungsanspruch substantiiert darzutun (Entscheid der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer KSK 11 70 vom 14. Oktober 2011, E. 6a; Urteil des Kantonsgerichtsausschusses Graubünden SKG 05 48 vom 5. Oktober 2005, E. 2c; D. Staehelin, a.a.O., N 117 zu Art. 82 SchKG; Vock, a.a.O., N 23 zu Art. 82 SchKG). Zudem muss der Mieter, den eine Meldepflicht bezüglich der Mängel trifft (Art. 259a OR in Verbindung mit Art. 257g OR), glaubhaft machen, dass er rechtzeitig Mängelrüge erhoben hat. Das Bestreiten der Ordnungsmässigkeit ohne Glaubhaftmachung der rechtzeitigen Mängelrüge ist eine offensichtlich haltlose

Behauptung (vgl. D. Staehelin, a.a.O., N 104 zu Art. 82). Glaubhaft zu machen sind sodann Schadenersatzforderungen, andere Gegenforderungen und weitere Einwendungen im Sinne von Art. 82 Abs. 2 SchKG, welche sich nicht gegen die Schuldanerkennung richten, sondern allein gegen die Schuld als solche. Folglich sind je nach dem, ob die ordnungsgemässe Erfüllung der Gegenleistung bestritten und deshalb eine Herabsetzung geltend gemacht wird, oder eine Gegenforderung beispielsweise in Form einer Schadenersatzforderung vorgebracht wird, die Voraussetzungen an die Art der Einwendungen nicht identisch. Allerdings kommt dieser Abgrenzung in der Praxis nur eine geringe Bedeutung zu, da der Unterschied zwischen substantiiert darlegen und glaubhaft machen gering ist (Urteil des Kantonsgerichtsausschusses Graubünden SKG 08 49 vom 12. Dezember 2008, E. 4d; D. Staehelin, a.a.O.,

Seite 10 — 23 N 105 zu Art. 82 SchKG). Festzuhalten ist jedoch, dass blosses Behaupten für die Vorbringen nicht genügt. 3. Der Vorderrichter hat in seinem Entscheid vom 13. September 2011 die Rechtsöffnung verweigert mit der Begründung, dass sich die Einwendungen der betriebenen Mieterin nicht als völlig haltlos erweisen würden und die in Betreuung gesetzte Forderung zu wenig liquid sei. Die Beschwerdeführerin sieht darin eine Verletzung der Anforderungen an die Substantiierungspflicht.

E. 3

Ausseramtlich hat die C. AG die Z. AG für ihre Umtriebe mit pauschal CHF 1'200.00 (inkl. Barauslagen und MwSt) zu entschädigen.

E. 3.1

Die betriebene Mieterin macht vorliegend verschiedene Mängel am Mietobjekt und Beeinträchtigungen der Nutzung des Mietobjekts geltend, wirft somit die Frage der nicht ordnungsgemässen Erfüllung seitens der Vermieterin auf und leitet daraus einen Herabsetzungsanspruch ab. Ferner macht sie verschiedene Gegenforderungen geltend. Der Vorderrichter hat diese Vorbringen teils ausdrücklich, teils summarisch, als nicht offensichtlich haltlos gewürdigt und in der Folge die Rechtsöffnung verweigert. Mit Blick auf das oben Gesagte zu den Anforderungen an die Einwendung der nicht gehörigen Erfüllung bei einem synallagmatischen Vertrag gemäss der Praxis des Kantonsgerichts im Allgemeinen und der Einwendungen gegen einen Mietvertrag als angerufene Schuldanerkennung im Besonderen sowie unter Berücksichtigung des Einwendungsregimes von Art. 82 SchKG ist der Beschwerdeführerin dahingehend zu folgen, als die von der Vorinstanz vorgenommene Prüfung der Einwendungen der Beschwerdegegnerin als nicht genügend erscheint.

E. 3.2

Im Zusammenhang mit den Einwendungen gegen die Schuldanerkennung stellt sich vorab die Frage der Vorleistungspflicht. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass die Mieterin vorleistungspflichtig sei und ihr deshalb die Einwendungen der nicht gehörigen Erfüllung nicht zustehen würden (Beschwerdeschrift vom 19. Oktober 2011, Ziff. 7 S. 14); die Beschwerdegegnerin sieht dagegen eine Vorleistungspflicht der Vermieterin insbesondere in Bezug auf die Übergabe des Mietobjekts (Beschwerdeantwort vom 2. November 2011, Ziff. 5 S. 6). Aus dem Mietvertrag vom 26. November 2010 und jenem vom 24. Dezember 2010 kann eine Vorleistungspflicht der Mieterin dahingehend gesehen werden, als die Übergabe der Mietsache erst nach Leistung der Kautionszahlung erfolgen soll (Ziff. 7a bzw. Ziff. 6a). Zudem wurde vereinbart, dass der anteilige Mietzins jeweils auf Anfang des Monats

geschuldet ist (Ziff. 5a bzw. Ziff. 4a). Diesbezüglich wird jedoch die Auffassung vertreten, dass der Mietvertrag zumindest in Bezug auf die Hauptleistungen – das heisst die Überlassung des Mietobjekts in vertragsgemäsem Zustand seitens des Vermieters und die Bezahlung der Mietzinse seitens des Mieters – als

Seite 11 — 23 Ganzes auf eine ratenweise Zug-um-Zug-Erfüllung ausgerichtet ist, auch wenn der Mieter den Zins für die einzelnen Mietzinsperioden in der Regel vorgängig zu leisten hat (Stücheli, a.a.O., S. 369). Der Vermieter habe bei einem Dauerschuldverhältnis wie dem Mietvertrag seine Leistung dauernd zu erbringen und die Schuldanerkennung des Mieters erfolge unter der selbstverständlichen Voraussetzung, dass der Vermieter seinerseits den Vertrag erfülle (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 20. März 1978, ZR 1987 Nr. 10 E. 2 S. 16). Der Einwendung der nicht gehörigen Erfüllung kann der betreibende Vermieter deshalb nicht entgegengehalten, der Mieter sei vorleistungspflichtig betreffend die Mietzinszahlung (D. Staehelin, a.a.O., N 117 zu Art. 82 SchKG; Vock, a.a.O., N 23 zu Art. 82 SchKG).

E. 3.3

und 3.4) enthalten keinerlei Rügen dahingehend, dass das Mietobjekt nicht betriebsbereit sei. Zudem ist auch der Umstand zu beachten, dass die Mieterin im Haus X. offenbar durchaus Gastronomie- und Hoteldienstleistungen erbracht hat, zumindest diesbezügliche Forderungen für einen Hochzeits- und einen Firmenanlass geltend macht und auf der Weiterleitung der Gelder für die Bewirtung der Y.-Gäste beharrt. Unter diesen Umständen hätte sie ihr Vorbringen, das Mietobjekt sei nicht betriebsbereit gewesen, näher ausführen müssen, um eine dahingehende nicht vertragsgemässe Erfüllung seitens der Vermieterin darlegen zu können.

E. 4

[Rechtsmittelbelehrung]

E. 4.1

Zunächst wird geltend gemacht, dass eine ordnungsgemässe Übergabe des Mietobjektes nie stattgefunden habe und die Vermieterin diesbezüglich auch abgemahnt worden sei. Nicht bestritten werden kann jedoch, dass das Mietobjekt überhaupt übergeben wurde; der Einwand kann somit nur die in den Mietverträgen bezüglich der Übergabe vorgesehenen Formalitäten wie das Abnahmeprotokoll oder die Erstellung eines Inventars betreffen. Die Beschwerdegegnerin weist diesbezüglich zwar zu Recht darauf hin, dass entsprechende Dokumente sich nicht in den Akten befinden, gleichzeitig ist jedoch auch festzuhalten, dass der Einwand ihrerseits in keiner Weise substantiiert worden ist.

E. 4.2

Sodann macht die Beschwerdegegnerin geltend, dass das Mietobjekt nicht betriebsbereit und zum vorausgesetzten und vertraglich vereinbarten Gebrauch nie geeignet gewesen sei, dass rund ein Drittel der Mietfläche (2'500 m²) nicht benutzt werden könne, da diese Fläche mit Gegenständen der Vermieterin verstellt und auch auf Aufforderung hin nicht geräumt worden sei und dass zudem die er-

Seite 12 — 23 forderliche definitive Betriebsbewilligung für einen Hotelbetrieb fehle, deren Erwirken Aufgabe der Vermieterin sei.

E. 4.2.1

Betreffend die Einwendung, dass das Mietobjekt nicht betriebsbereit gewesen sei, ist der Beschwerdeführerin beizupflichten, wenn sie ausführt, diese pauschale Behauptung sei ungenügend substantiiert, insbesondere mit Blick auf die vertraglichen Vereinbarungen und das Verhalten der Beschwerdegegnerin zu Beginn des Vertragsverhältnisses. Zunächst ist festzuhalten, dass die betriebene Mieterin mit der Unterzeichnung des Mietvertrages bestätigt hatte, dass sich das Mietobjekt in einem für den vorgesehenen Gebrauch einwandfreien Zustand befindet (Ziff. 2b des Mietvertrages vom 26. November 2010 und Ziff. 1b des Mietvertrages vom 24. Dezember 2010). Es finden sich denn auch keine entsprechenden Beanstandungen seitens der Mieterin aus der ersten Phase der Vertragsdauer. Insbesondere die von der Beschwerdegegnerin diesbezüglich geltend gemachten E-Mails vom 14. Januar 2011 und vom 7. Februar 2011 (vorinstanzliche act.

E. 4.2.2

Zum Vorbringen, dass ein Drittel der Mietfläche von der Vermieterin nicht geräumt worden sei, hielt der Vorderrichter fest, dass diese Behauptung nicht als offensichtlich haltlos erscheine. Abgesehen davon, dass dem Gesagten nach eine blosser Behauptung der mangelhaften Erfüllung ohnehin nicht genügen kann, kann dem mit Blick auf die Vereinbarungen im Mietvertrag vom 26. November 2010 nicht gefolgt werden. Gemäss Ziff. 2 übernahm die Mieterin das Objekt mit dem sich in der Liegenschaft befindlichen Mobiliar (vgl. auch Ziff. 1c des Mietvertrages vom 24. Dezember 2010). Sodann ist es gemäss Ziff. 2b Sache der Mieterin, alle gelagerten Gegenstände umzulagern; nur in Bezug auf die Archivschränke und Werkstätten ist eine Räumungspflicht seitens der Vermieterin vorgesehen. Wenn die Mieterin nun den betreffenden Einwand bringt, ohne näher auszuführen, um welche Gegenstände es sich handelt, welche Räume und Flächen verstellt sind (ob beispielsweise auch die Archivschränke und Werkstätten betroffen sind) und inwiefern die Nutzung der angeblich betroffenen Mietfläche gänzlich unmöglich sein soll, kann aus dieser blossen Behauptung in keiner Weise der Schluss gezo-

Seite 13 — 23 gen werden, dass ein nicht vertragsgemässer Zustand bzw. eine Vertragsverletzung seitens der Vermieterin vorliegt. Ferner kommt auch hier wiederum hinzu, dass die Mieterin bestätigte, das Mietobjekt befinde sich in einem für den vorgesehenen Gebrauch einwandfreien Zustand (vgl. Ziff. 2b des Mietvertrages vom 26. November 2010 und auch Ziff. 1b des Mietvertrages vom 24. Dezember 2010).

E. 4.2.3

Zu der behaupteten fehlenden Betriebsbewilligung ist sodann festzuhalten, dass für die im vorliegenden Fall relevante Periode von Vertragsbeginn bis Juli 2011 eine Betriebsbewilligung unbestrittenermassen vorgelegen hat. Nicht übersehen werden kann des Weiteren, dass gemäss Ziff. 3a des Mietvertrages vom 26. November 2010 die Hotelnutzung sowie die übrigen angeführten Hauptnutzungen, zu welchen das Mietobjekt der Mieterin zur Verfügung steht, unter dem ausdrücklichen Vorbehalt stehen, dass die dazu erforderlichen Bewilligungen durch die zuständigen Behörden erteilt werden. Ferner wird in Ziff. 3c.cc ebenfalls ausdrücklich festgehalten, dass die Einholung dieser Bewilligungen und die Tragung der damit verbundenen Kosten und Gebühren der Mieterschaft obliegt (vgl. auch Ziff. 2b.cc des Mietvertrages vom 24. Dezember 2010). Aus den von der Beschwerdegegnerin eingereichten Schreiben vom 26. November 2010 und vom 3. Dezember 2010 (vorinstanzliche act. 3.11 und 3.12) ergibt sich zwar, dass die Vermieterin bei der Einholung des Baugesuches im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung und deren

angestrebter Bewilligung behilflich war, nicht jedoch, dass die erwähnte vertragliche Bestimmung dahingehend abgeändert worden wäre, dass die Einholung der Bewilligung fortan in der Verantwortlichkeit der Vermieterin liegen würde. Dies wäre jedoch erforderlich, wenn die Beschwerdegegnerin in der behaupteten fehlenden Betriebsbewilligung eine unterbliebene vertragliche (Gegen-) Leistung seitens der Beschwerdeführerin geltend machen will.

E. 4.3

Eine nicht gehörige Erfüllung seitens der Vermieterin wird von der Beschwerdegegnerin ferner gerügt, soweit sie verschiedene Mängel am Mietobjekt geltend macht. So würden die Zimmer wesentliche Mängel aufweisen, das Warmwassersystem funktioniere nicht, über dem Speisesaal habe sich Schmutzwasser angesammelt, das Schliesssystem sei unvollständig, da kein Schliessplan und nur ein unvollständiges Schlüsselset übergeben worden sei und zudem würden die Schlüssel für die Zimmersafes fehlen. Eine nicht gehörige Erfüllung könnte diesbezüglich freilich nur dann vorliegen, wenn die Vermieterin diese Mängel zu verantworten und dafür aufzukommen hätte.

E. 4.3.1

Der Mietvertrag vom 26. November 2010 (vgl. Ziff. 10b) und auch jener vom 24. Dezember 2010 (vgl. Ziff. 9b) enthalten nun ausführliche Bestimmungen über

Seite 14 — 23 die Verantwortlichkeit und Kostentragung von Mängeln und Reparaturen. So hat die Mieterschaft die Kosten für Ausbesserungen und Reparaturen bis zum Betrage von Fr. 5'000.– pro Einzelfall zu tragen. Ferner werden für verschiedene Bereiche die Verantwortlichkeit und Kostentragungspflicht der Mieterschaft ohne Rücksicht auf die Kostengrenze und Schadenursache statuiert, so auch für das Reparieren und Ersetzen von Wasserhähnen und Dichtungen an sanitären Installationen, das Beheben von Verstopfungen an sanitären Anlagen sowie die periodische Reinigung von Wasserabläufen auf Balkonen und Terrassen.

E. 4.3.2

Unter Berücksichtigung dieser vertraglichen Bestimmungen wären nähere Darlegungen der geltend gemachten Mängel unabdingbar, da der Rechtsöffnungsrichter andernfalls in keinster Weise beurteilen kann, inwiefern diese Mängel die vertraglichen Unterhalts- und Reparaturpflichten der Mieterin übersteigen und die Vermieterin dafür einzustehen hätte, folglich also, ob und inwieweit darin ein Erfüllungsmangel bzw. eine Vertragsverletzung der Vermieterin als wahrscheinlich angesehen werden könnte.

E. 4.3.3

Mit Blick auf diese vertraglichen Bestimmungen über die Kostentragung von Reparaturarbeiten ist an dieser Stelle ebenfalls festzuhalten, dass die von der Z. AG in diesem Zusammenhang geltend gemachte Gegenforderung in der Höhe von insgesamt Fr. 11'661.88 für von ihr bezahlte Reparaturarbeiten nicht rechtsgenügend dargelegt ist. Die beigelegten (Handwerker-) Rechnungen (vorinstanzliches act. 3.18) betreffen Beträge zwischen gut Fr. 100.– und knapp Fr. 3'000.– und es fehlen jegliche Hinweise, weshalb entgegen der vertraglichen Bestimmungen die Mieterin von der Vermieterin dafür entschädigt werden müsste. Es fehlt insbesondere an Ausführungen in Bezug auf den Grund beziehungsweise die Ursache, welche diese Handwerkerarbeiten nötig gemacht haben. Schliesslich fehlt es auch am Nachweis, dass diese Rechnung auch tatsächlich bezahlt

worden sind. Zudem ist festzuhalten, dass die Verrechnung von Ansprüchen aus allfälligen Mängeln mit dem Mietzins vertraglich wegbedungen wurde (Mietvertrag vom 26. November 2010, Ziff. 5e sowie Mietvertrag vom 24. Dezember 2010, Ziff. 4d).

E. 4.4

Eine nicht ordnungsgemässe Erfüllung des Mietvertrages vom 26. November 2010 kann sodann auch im Zusammenhang mit der Nichtauszahlung der Y.-Gelder nicht hergeleitet werden. Betreffend die Vermietung des Haus X. an das Y. für das Jahrestreffen 2011 findet sich in den Akten lediglich die Vereinbarung zwischen der C. AG und dem Y. vom 3./4. August 2010 (vorinstanzliches act. 3.5), worin für die Überlassung des Haus X. für 14 Tage ein pauschaler Preis von total Fr. 572'000.– vereinbart wurde. Unbestritten ist, dass die C. AG die Zahlung von

Seite 15 — 23 Fr. 572'000.– im Voraus eingenommen und sich offenbar verpflichtet hat, diese Summe der Z. AG in vollem Betrage weiterzuleiten bzw. gutzuschreiben. In den Mietvertrag vom 26. November 2010 zwischen der C. AG und der Z. AG hat dieses Geschäft jedoch nur insoweit Eingang gefunden, als bei den Bestimmungen über die Mietzinszahlungen für das erste Vertragsjahr vereinbart wurde, dass ein Viertel dieser Gelder (das heisst ein Betrag von Fr. 143'000.–) an die ersten beiden Monate angerechnet würde. Der Vorderrichter hat aber zu Recht festgehalten, dass der restliche Betrag, das heisst drei Viertel oder Fr. 429'000.–, im Vertrag keine Erwähnung finden und sich aus den Akten nicht ergibt, was damit geschehen soll. Selbst wenn man nun davon ausgehen würde, dass dieser Betrag von Fr. 429'000.– bereits im Dezember 2010 fällig geworden ist und eine Verrechnung mit ausstehenden Mietzinsen nicht zulässig war, wie dies die Beschwerdegegnerin geltend macht, so kann in der Nichtauszahlung dieses Betrages keine Verletzung des Mietvertrages erblickt werden, da diese Zahlung nicht Gegenstand dieses Vertrages ist.

E. 4.5

Die Beschwerdegegnerin macht in Bezug auf den Mietzins einen Herabsetzungsanspruch geltend. Sie verlangt eine Reduktion der vertraglich geschuldeten Jahresmiete gemäss „realistischem Verkehrswert“ auf 40 % bzw. Fr. 580'000.– und macht ferner geltend, dass der Mietzins um einen weiteren Drittel zu reduzieren sei, da die Mietfläche nur zu 2/3 nutzbar sei. Daraus ergibt sich ihrer Ansicht nach ein geschuldeter Mietzins von Fr. 289'999.– für die Dauer von Dezember 2010 bis August 2011 (Stellungnahme vom 12. September 2011, Ziff. 4.6 S. 6).

E. 4.5.1

Es steht fest, dass die betriebene Mieterin der Beschwerdeführerin ein Gesuch um Herabsetzung des Mietzinses unterbreitet hat (vgl. zu diesem Sachverhalt auch Urteil der II. Zivilkammer am Kantonsgericht von Graubünden ZK2 11 56 vom 17. November 2011, E. 4b). Dies ergibt sich aus dem Schreiben der Beschwerdeführerin vom 16. Juni 2011 (vorinstanzliches act. 4.17), in welchem sie eine Mietzinsreduktion von 40 % zurückweist sowie aus dem Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 22. Juni 2011 (vorinstanzliches act. 4.18), worin die Herabsetzung erneut eingefordert wird. Dem bereits Gesagten nach ist die Rechtsöffnung zu verweigern, wenn ein bezifferter und substantiierter Herabsetzungsanspruch gegeben ist. Wie allfällige Mängel am Mietobjekt muss der betriebene Mieter auch seinen daraus abgeleiteten Herabsetzungsanspruch substantiiert dartun (D. Staehelin, a.a.O., N 117 zu Art. 82 SchKG; Vock, a.a.O., N 23 zu Art. 82

SchKG). Es ist somit im Folgenden zu prüfen, ob und inwieweit ein genügend substantiiertes Herabsetzungsanspruch gegeben ist.

Seite 16 — 23

E. 4.5.2

Die Mieterin verlangte eine Reduktion auf 40 % des vereinbarten Mietzinses, da der Mietvertrag auf der Grundlage einer Verkehrswertschätzung von Fr. 25'000'000.– der A. AG beruhe, es sich später aber herausgestellt habe, dass der „realistische Verkehrswert“ des Mietobjektes höchstens Fr. 13'000'000.– betrage (Stellungnahme vom 12. September 2011, Ziff. 4.6 S. 6). Wieso die Beschwerdeführerin zu diesem Schluss gelangte, dass die vorgenommene Verkehrswertschätzung falsch ist und der effektive Verkehrswert nur gut die Hälfte davon betrage, wird nicht ansatzweise dargelegt. Gleiches gilt bezüglich der weiteren Reduktion um einen Drittel aufgrund der eingeschränkt nutzbaren Mietfläche im entsprechenden Umfang (vgl. dazu oben Erwägung 4.2.2.). Bei den weiteren geltend gemachten Mängeln am Mietobjekt wird ferner jeweils nicht dargetan, ob und wie sie sich auf die verlangte Reduktion auswirken. Mangels materieller Prüfungsbefugnis kann im Rechtsöffnungsverfahren im Übrigen der tatsächlich allenfalls als Abzug zu berücksichtigende Betrag nicht ermittelt werden (vgl. Stücheli, a.a.O., S. 369). Ein genügend substantiiertes Herabsetzungsanspruch ist vorliegend nicht gegeben, die Behauptungen insbesondere in Bezug auf die Höhe sind geradezu als haltlos zu bezeichnen.

E. 4.6

Somit kann festgehalten werden, dass der zwischen den Parteien abgeschlossene Mietvertrag vom 26. November 2010 sowie jener vom 24. Dezember 2010 als gültige provisorische Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG zu qualifizieren sind. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin betreffend die mangelhafte Erfüllung des Vertrages durch die Beschwerdeführerin erweisen sich allesamt als ungenügend substantiiert und vermögen den Anforderungen an die Einrede der nicht gehörigen Erbringung der Gegenleistung bei zweiseitigen Verträgen nicht zu genügen. 5. Steht fest, dass unterschriebene Schuldanerkenntnisse im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG vorliegen, so ist – auch bei einem synallagmatischen Vertrag – des Weiteren zu prüfen, ob der betriebene Schuldner durch das sofortige Glaubhaftmachen von Einwendungen im Sinne von Art. 82 Abs. 2 SchKG, welche die Schuldanerkennung entkräften, die provisorische Rechtsöffnung zu Fall bringen kann. Die Beschwerdeführerin bringt weitere Gegenforderungen ihrerseits gegenüber der betreibenden C. AG vor. Diese Gegenforderungen wären insoweit von Bedeutung, als die Schuldnerin durch deren Verrechnung die in Betreuung gesetzte Forderung als teilweise getilgt darzutun vermöchte. Dabei müssen Bestand, Höhe und Fälligkeit der Verrechnungsforderungen glaubhaft gemacht werden, genauso wie die erfolgte Verrechnungserklärung, da die Verrechnung nicht ipso iure geschieht (D. Staehelin, a.a.O., N 93 f. zu Art. 82 SchKG).

Seite 17 — 23 Die Z. AG macht offene Forderungen in der Höhe von Fr. 48'720.– für einen „Hochzeitsanlass E.“ und in der Höhe von Fr. 2'530.– für einen „C. AG Firmenanlass“ geltend. In den Akten finden sich zwei entsprechende Rechnungen (vorinstanzliche act. 3.16 und 3.17), diejenige über Fr. 2'530.– adressiert zu Händen eines B., die andere zu Händen von E.. Die Beschwerdeführerin bestreitet die Rechnung über Fr. 48'720.– insofern, als diese Forderung nicht gegenüber der C. AG, sondern gegenüber E. bestehe. Dafür spricht die Bezeichnung dieser Forderung durch die Mieterin auf der Rechnung („G.,

Familie E.“) und in ihren Schreiben und Rechtsschriften („Hochzeitsanlass E.“). Dass die C. AG Schuldnerin dieser Forderung ist, ergibt sich aus den Akten nicht und ist insofern nicht glaubhaft dargestellt. Besteht die Forderung aber nicht gegenüber der C. AG, so fehlt es an der für die Verrechnung notwendigen Gegenseitigkeit, weshalb die Tilgung der betriebenen Forderung im Umfang dieser Forderung durch Verrechnung nicht glaubhaft erscheint. Dasselbe gilt für die Rechnung über Fr. 2'530.–. 6. Strittig ist zwischen den Parteien, ob die Vermieterin die von ihr offenbar weiterzuleitenden Y.-Gelder über den im Mietvertrag vorgesehenen Anteil von einem Viertel (das heisst Fr. 143'000.–) hinaus mit den Mietzinsforderungen verrechnen durfte. Bereits dargelegt wurde in diesem Zusammenhang, dass aus dieser von der C. AG vorgenommenen Verrechnung – unabhängig der Frage der Zulässigkeit – von vornherein keine Verletzung des Mietvertrages vom 26. November 2010 hergeleitet und die Gültigkeit des Mietvertrages als Schuldanerkenntnis damit nicht umgestossen werden kann (vgl. dazu oben Erwägung 4.3.). Aber auch in Bezug auf Bestand und Höhe der betriebenen Forderungen kann die Beschwerdegegnerin aus der behaupteten unzulässigen Verrechnung nichts zu ihren Gunsten ableiten. 6.1. Geht man mit der Beschwerdeführerin von der Zulässigkeit dieser Verrechnung aus, so ist die Forderung der Z. AG im Gesamtbetrag von Fr. 572'000.– durch die Verrechnung getilgt worden. Andernfalls würde der Z. AG zwar nach wie vor eine Gegenforderung in der Höhe von Fr. 429'000.– zustehen, was aber auch zur Folge hätte, dass die Forderung der C. AG für den ausstehenden Mietzins um diesen Betrag höher wäre, hat die C. AG doch diesen Betrag verrechnet, weshalb die noch ausstehende und im vorliegenden Verfahren geltend gemachte Mietzinsforderung entsprechend tiefer ausfällt. 6.1.1. Der Einwand der Beschwerdegegnerin, dass die Verrechnung unzulässig sei, ist aber vorliegend ohnehin nicht zu hören. Bestehen zwischen zwei Personen gegenseitige, gleichartige und fällige Forderungen, so kann jede dieser Personen

Seite 18 — 23 durch einseitige Willenserklärung die Verrechnung erklären (vgl. Art. 120 Abs. 1 OR und Art. 124 Abs. 1 OR). Der Schuldner einer Forderung kann dabei die Verrechnung mit einer ihm zustehenden Gegenforderung auch dann erklären, wenn letztere bestritten wird (Art. 120 Abs. 2 OR). Die Verrechnung ist nur dann ausgeschlossen, wenn ein gesetzlicher Ausschlussgrund besteht (vgl. Art. 125 OR) oder der Schuldner im Voraus auf die Verrechnung Verzicht geleistet hat (Art. 126 OR; vorliegend steht nicht die Verrechnung von zwei im Mietvertrag begründeten Forderungen in Frage, weshalb die Unzulässigkeit einer entsprechenden Abrede gemäss Art. 265 OR nicht beachtlich wäre). Vorliegend hat die C. AG in ihrer – unbestrittenen – Stellung als Schuldnerin der Y.-Gelder diese Verbindlichkeit gegenüber der Z. AG mit den ihr aus den Mietverträgen vom 26. November 2010 und vom 24. Dezember 2010 zustehenden Forderungen verrechnet und dies der Z. AG mit Schreiben vom 4. Mai 2011 zu erkennen gegeben. Dass dieser Verrechnung ein gesetzlicher Ausschlussgrund (vgl. Art. 125 OR) entgegenstehen würde oder dass die C. AG als Schuldnerin der Y.-Gelder auf die Verrechnung zum Voraus Verzicht geleistet hätte (im Sinne von Art. 126 OR), ist weder ersichtlich noch wird dies von der Beschwerdegegnerin behauptet. Die Beschwerdegegnerin verweist diesbezüglich lediglich auf Ziff. 5b des Mietvertrages vom 26. November 2010, wonach die Parteien die Verrechnung von einem Viertel der Y.-Gelder vereinbart haben. Daraus kann nun jedoch in keiner Weise ein vertragliches Verrechnungsverbot für den restlichen Betrag in der Höhe von Fr. 429'000.– hergeleitet werden. Neben dem Umstand, dass die fraglichen drei Viertel der Y.-Gelder keinerlei Erwähnung finden in den Vertragsbestimmungen, wäre es ohnehin nicht schlüssig, weshalb bei den Bestimmungen über die Zahlungsmodalitäten des

Mietzinses, das heisst über die von der Mieterin geschuldete Vertragsleistung, die Verrechnungsmöglichkeit seitens der Vermieterin betreffend ausserhalb des Mietvertrages begründeten Verbindlichkeiten hätte ausgeschlossen werden sollen. 6.1.2. Ihrem Wesen als einseitiges Rechtsgeschäft entsprechend bedarf die Verrechnung keiner Zustimmung der Gläubigerin der Hauptforderung. Die Wirkungen der Verrechnung werden durch die entsprechende Erklärung des Verrechnenden ausgelöst und sind von der Zustimmung des Verrechnungsgegners unabhängig (Bucher, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2. Aufl. Zürich 1988, S. 428). Der Frage, ob die Z. AG als Gläubigerin der Y.-Gelder die von der C. AG vorgenommene Verrechnung akzeptiert habe oder nicht, kommt vorliegend keine Bedeutung zu. Die diesbezüglichen Vorbringen der Parteien sind deshalb nicht von Relevanz und es ist nicht zu entscheiden, ob die Behauptung der Be-

Seite 19 — 23 schwerdeführerin, die Verrechnung sei seitens der Z. AG akzeptiert worden, eine im Beschwerdeverfahren unzulässige neue Tatsachenbehauptung darstelle (wie dies die Beschwerdegegnerin geltend macht, vgl. Beschwerdeantwort vom 2. November 2011, Ziff. 2 S. 4). Mit Blick auf die bereits vor der Vorinstanz eingelegten Unterlagen und die Rechtsschriften der Parteien kann der Vollständigkeit halber dazu jedoch Folgendes festgehalten werden: Zwar enthält das Schreiben der Rechtsvertreterin der Z. AG vom 16. Mai 2011 (vorinstanzliches act. 1.6) lediglich eine Übersicht der Aktiv- und Passivposten gegenüber der C. AG und es geht daraus – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin – keine ausdrückliche Erklärung hervor, dass eine Verrechnung akzeptiert würde (vgl. dazu auch Urteil der II. Zivilkammer des Kantonsgerichts von Graubünden ZK2 11 56 vom 17. November 2011, E. 4c). Allerdings hat die Beschwerdegegnerin in der Folge ihrerseits aus der Gegenüberstellung der Y.-Gelder und anderer behaupteter Gegenforderungen mit den ihrer Auffassung nach geschuldeten Mietzinsen ein Saldo zu ihren Gunsten ausgewiesen (Stellungnahme vom 12. September 2011, Ziff. 4.6. S. 6). Zudem forderte D., Verwaltungsrat der Z. AG, im Schreiben vom 14. Januar 2011 (vorinstanzliches act. 3.3) den Rechtsvertreter der C. AG zur Überweisung des "abzüglich der verrechneten Beträge" noch offenen Betrages in der Höhe von Fr. 383'000.– auf. Offenbar schien auch D. davon auszugehen, dass die Y.-Gelder über den vertraglich vereinbarten Anteil von einem Viertel hinaus seitens der Vermieterin zur Verrechnung mit den fälligen Mietzinsen gebracht werden können. Jedenfalls entspricht der von ihm genannte Betrag exakt der Differenz zwischen dem Gesamtbetrag Y. von Fr. 572'000.– und den bis Anfang Januar 2011 gemäss den Mietverträgen fällig gewordenen Mietzinsen in der Höhe von Fr. 188'500.– (zwei Monatsmietzins à Fr. 90'000.– für das Haus X. und ein Monatsmietzins à Fr. 8'500.– für das Haus Z.). Der gleiche Schluss lässt sodann das Schreiben D.s vom 7. Februar 2011 (vorinstanzliches act. 3.4) zu, worin er gegenüber E. einen noch offenen Betrag in der Höhe von Fr. 285'000.– geltend macht, was wiederum der Differenz zwischen dem Y.-Gesamtbetrag und den bis Anfang Februar fällig gewordenen Mietzinsen für das Haus X. und das Haus Z. (gesamthaft Fr. 287'000.–) entspricht. 6.2. Im Zusammenhang mit der Verrechnung beziehungsweise der Nichtauszahlung von drei Vierteln der Y.-Gelder macht die betriebene Mieterin darüber hinaus einen Schadenersatzanspruch geltend, da infolge der ausgebliebenen Auszahlung sie ihr Marketingkonzept für das Haus X. nicht hätte umsetzen können und daraus massive Ertragsseinbussen in der Höhe von Fr. 3 Mio. resultieren würden.

Seite 20 — 23 6.2.1. Die II. Zivilkammer des Kantonsgerichts von Graubünden hat bezüglich dieses Sachverhaltes festgehalten, dass die im Raum stehenden

Schadenersatzansprüche nicht als blosser Schutzbehauptungen abgetan werden könnten (Urteil der II. Zivilkammer am Kantonsgericht von Graubünden ZK2 11 56 vom 17. November 2011, E. 4e). Aufgrund der beim dort zu beurteilenden Ausweisungsgesuch (Rechtsschutz in klaren Fällen) die Gesuchstellerin (heutige Beschwerdeführerin) treffenden Beweislast hatte das Gericht in der Folge nicht zu prüfen, inwieweit die Vorbringen der Z. AG glaubhaft gemacht wurden. Diesbezüglich stellt sich die Rechtslage vorliegend anders dar, verlangt Art. 82 Abs. 2 SchKG gerade die Glaubhaftmachung der Einwendungen durch den Betreibungsschuldner. 6.2.2. Die Beschwerdegegnerin hat verschiedene Unterlagen zur Darlegung ihres Schadenersatzanspruches eingelegt. Diesen Unterlagen kann entnommen werden, dass die Mieterin über ein Marketingkonzept verfügt (vorinstanzliches act. 3.7) und sich die dafür monatlich vorgesehenen Ausgaben (in der Periode Januar bis Juli 2011) im Rahmen zwischen Fr. 2'455.– und Fr. 11'180.– bewegen, also eher geringe Beträge betreffen. Sodann hat die Beschwerdegegnerin eine „Ausfallberechnung“ beigelegt (vorinstanzliches act. 3.8). Darin werden für jeden Monat Ausfälle beziffert, allerdings nicht Ertragsausfälle in der Höhe von Fr. 3 Mio., wie zunächst geltend gemacht (Schreiben vom 16. Mai 2011, vorinstanzliches act. 3.14), sondern Umsatzausfälle. Diese Umsatzausfälle werden aber lediglich behauptet, ohne sie näher zu konkretisieren. Damit werden aber weder Bestand, Höhe oder Fälligkeit dieser behaupteten Forderung glaubhaft gemacht. 7. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Mietverträge zwischen der C. AG und der Z. AG gültige Schuldanerkenntnisse im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG für die in Betreuung gesetzten Mietzinse im Betrage von Fr. 390'500.– darstellen, und die Rechtsöffnung mangels rechtsgenügend substantiierten Einwendungen seitens der betriebenen Z. AG zu Unrecht verweigert wurde. Die Beschwerde ist folglich im Grundsatz gutzuheissen und der Rechtsöffnungsentscheid des Einzelrichters SchKG am Bezirksgericht Prättigau/Davos vom 13. September 2011 ist aufzuheben. 7.1. Die Beschwerdeführerin beantragt Rechtsöffnung auch für die Kosten der beiden Betreibungen Nr. _ und Nr. _ von je Fr. 203.–. Gemäss Art. 68 SchKG ist der grundsätzlich vorschusspflichtige Gläubiger berechtigt, die entstandenen Betreibungskosten von den Zahlungen des Schuldners vorab zu erheben. Die Kostentragungspflicht des Schuldners ergibt sich somit bereits von Gesetzes wegen, zur Durchsetzung der Kostenersatzpflicht bedarf es folglich weder eines Urteils

Seite 21 — 23 noch eines Rechtsöffnungsentscheides (vgl. Emmel, in: Staehelin/Bauer/Staehelin [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 2. Aufl. 2010, N 16 zu Art. 68 SchKG mit Hinweisen). Das Kantonsgericht von Graubünden hat denn auch wiederholt festgehalten, dass für die Betreibungskosten keine Rechtsöffnung zu erteilen ist (PKG 1982 Nr. 14 S. 45; PKG 1991 Nr. 28 S. 112 und Nr. 30 S. 116). Insoweit, als der Beschwerdeführer provisorische Rechtsöffnung für die Kosten der beiden Zahlungsbefehle in der Höhe von Fr. 406.– verlangt, ist die Beschwerde abzuweisen. 7.2. Somit ergibt sich, dass in der Betreuung Nr. _ des Betreibungsamtes N. für den Betrag von Fr. 260'500.– nebst Zins zu 5% auf Fr. 20'500.– seit dem 2. April 2011, Zins zu 5% auf Fr. 110'000.– seit dem 2. Mai 2011 und Zins zu 5% auf Fr. 130'000.– seit dem 2. Juni 2011 provisorische Rechtsöffnung zu erteilen ist. Ebenso ist in der Betreuung Nr. _ des Betreibungsamtes N. für den Betrag von Fr. 130'000.– nebst Zins zu 5% seit dem 2. Juli 2011 provisorische Rechtsöffnung zu erteilen. 7.3. Der Z. AG bleibt es indessen – zumal es sich beim Rechtsöffnungsverfahren um ein summarisches Verfahren handelt (vgl. Art. 15 GVV zum SchKG in Verbindung mit Art. 251 lit. a ZPO) – unbenommen, mit allen zur Verfügung stehenden Beweismitteln innert

20 Tagen Aberkennungsklage nach Art. 83 Abs. 2 SchKG beim ordentlichen Richter zu erheben. Ob die Beschwerdeführerin mit einer solchen Klage durchzudringen vermag, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden und wird ausdrücklich offen gelassen.

E. 5

[Mitteilung]" K. Gegen diesen Entscheid erhob die C. AG mit Eingabe vom 19. Oktober 2011 Beschwerde beim Kantonsgericht von Graubünden, mit folgenden Rechtsbegehren:

" 1. Der angefochtene Rechtsöffnungsentscheid des Einzelrichters SchKG am Bezirksgericht Prättigau/Davos vom 13. September 2011 in Sachen der Parteien sei aufzuheben und a) es sei in der Betreuung Nr. _ des Betreibungsamtes N. in Sachen der Parteien der Rechtsvorschlag zu beseitigen und im Umfang von CHF 260'500.00 nebst Zins zu 5 % auf CHF 20'500 seit 2. April 2011, Zins zu 5 % auf CHF 110'000 seit 2. Mai 2011 und Zins zu 5 % auf CHF 130'000 seit 2. Juni 2011 zuzüglich Betreibungskosten im Umfang von CHF 203.00 provisorische Rechtsöffnung zu erteilen, und b) es sei in der Betreuung Nr. _ des Betreibungsamtes N. in Sachen der Parteien der Rechtsvorschlag zu beseitigen und im Umfang von CHF 130'000.00 nebst Zins zu 5 % seit 2. Juli 2011 zuzüglich Betreibungskosten im Umfang von CHF 203.00 provisorische Rechtsöffnung zu erteilen. 2. Eventualiter zur Ziffer 1 hiervor: Der angefochtene Rechtsöffnungsentscheid des Einzelrichters SchKG am Bezirksgericht Prättigau/Davos vom 13. September 2011 in Sachen der Parteien sei aufzuheben und die Sache sei an die Vorinstanz zurückzuweisen. 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin." L. In ihrer Beschwerdeantwort vom 2. November 2011 beantragt die Beschwerdegegnerin die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin und Gesuchstellerin.

Seite 6 — 23 M. Auf den weiteren Inhalt der Vereinbarungen zwischen den Parteien, die Ausführungen im Rechtsöffnungsentscheid des Einzelrichters SchKG am Bezirksgericht Prättigau/Davos sowie in den Rechtschriften der Parteien wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Erwägungen 1. Gegen Entscheide des Einzelrichters SchKG am Bezirksgericht im summarischen Rechtsöffnungsverfahren (Art. 15 der Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs [GVV zum SchKG; BR 220.100] in Verbindung mit Art. 251 lit. a der schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] und Art. 4 Abs. 1 lit. a des Einführungsgesetzes zur schweizerischen Zivilprozessordnung [EGzZPO; BR 320.100]) kann gemäss Art. 319 lit. a und Art. 309 lit. b Ziff. 3 ZPO Beschwerde erhoben werden. Beschwerdeinstanz ist das Kantonsgericht von Graubünden (Art. 7 Abs. 1 EGzZPO). Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Zustellung des Entscheides (Art. 321 Abs. 2 ZPO) bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen, schriftlich und begründet sowie unter Beilegung des angefochtenen Entscheides (Art. 321 Abs. 1 und Abs. 3 ZPO). 1.1. Mit der zivilrechtlichen Beschwerde können gemäss Art. 320 ZPO unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) einerseits und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz (lit. b) andererseits geltend gemacht werden. Der Begriff der unrichtigen Rechtsanwendung umfasst jeden Verstoss gegen geschriebenes und ungeschriebenes Recht. Die Beschwerdeinstanz überprüft entsprechende Rügen mit freier Kognition, wogegen für die Beschwerde hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung eine beschränkte Kognition gilt (vgl. Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2010, N 3 ff. zu Art. 320 ZPO; Spühler, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar zur Schweizerischen

Zivilprozessordnung, 2010, N 2 zu Art. 320 ZPO). 1.2. Die vorliegende Beschwerde vom 19. Oktober 2011 gegen den am 12. Oktober 2011 mitgeteilten Rechtsöffnungsentscheid des Einzelrichters SchKG am Bezirksgericht Prättigau/Davos vom 13. September 2011 wurde rechtzeitig bei der zuständigen Instanz eingelegt. Auf die im Übrigen formgerecht erhobene Beschwerde ist folglich einzutreten. Der Beschwerdeführer rügt vorliegend eine unrichtige Rechtsanwendung betreffend Substantiierungslast im Zusammenhang mit Art. 82 Abs. 1 und Abs. 2 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Kon-

Seite 7 — 23 kurs (SchKG; SR 281.1), weshalb das Kantonsgericht von Graubünden die Beschwerde mit freier Kognition prüft. 2. Gegenstand des Rechtsöffnungsverfahrens gemäss Art. 80 ff. SchKG bildet die Frage, ob für den in Betreibung gesetzten Betrag ein Rechtstitel besteht, der die hemmende Wirkung des Rechtsvorschlags zu beseitigen vermag. Das Rechtsöffnungsverfahren hat rein betreibungsrechtlichen Charakter. Über den materiellen Bestand der Forderung hat der Rechtsöffnungsrichter hingegen nicht zu entscheiden (vgl. PKG 1996 Nr. 24 S. 107 und PKG 1995 Nr. 25 S.100).

E. 8

Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von Fr. 900.– zulasten der Beschwerdegegnerin (Art. 106 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit Art. 48 und Art. 61 Abs. 1 der Gebührenverordnung zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs [GebV SchKG; SR 281.35]). Der Umstand, dass das Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin betreffend die verlangte Rechtsöffnung für die Betreuungskosten in der Höhe von Fr. 406.– abgewiesen wird, vermag eine andere Kostenverteilung nicht zu rechtfertigen. Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin sodann für die im Beschwerdeverfahren entstandenen Auslagen und die Kosten der Rechtsvertretung zu entschädigen (Art. 106 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 95 ZPO). Da der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin keine Kostennote eingereicht hat, ist die Parteientschädigung nach Ermessen festzusetzen (Art. 105 Abs. 2 ZPO). Dabei erscheint eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 1'500.- (inkl. MWSt und Spesen) als angemessen.

Seite 22 — 23 Ebenso gehen die Kosten des Rechtsöffnungsverfahrens vor der Vorinstanz in der Höhe von Fr. 600.– zulasten der Z. AG, welche die C. AG zudem mit Fr. 1'200.– (inkl. Barauslagen und MWSt) zu entschädigen hat.

Seite 23 — 23 III.

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