

NW_GERICHTE BAZ 25 8 vom 30. Oktober 2025

NW Gerichte, 2025-10-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/nw_gerichte_BAZ 25 8](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/nw_gerichte_BAZ_25_8)

FR: NW_GERICHTE BAZ 25 8 du 30 octobre 2025

IT: NW_GERICHTE BAZ 25 8 del 30 ottobre 2025

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist der Entscheid ZES 25 191 des Kantonsgerichts Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht SchK, vom 6. Mai 2025 betreffend provisorische Rechtsöffnung. Rechtsöffnungsentscheide sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 309 lit. b Ziff. 3 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO). Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage seit der Zustellung des begründeten Entscheids (Art. 321 Abs. 2 i.V.m. Art. 251 lit. a ZPO). Zur Beschwerde ist berechtigt, wer als Haupt- oder Nebenpartei am Verfahren beteiligt war, das zum angefochtenen Entscheid geführt hat (formelle Beschwer), und in seiner Rechtsstellung beeinträchtigt ist, d.h. durch den angefochtenen Entscheid unmittelbar betroffen ist und ein Rechtsschutzinteresse an dessen Aufhebung oder Abänderung hat (materielle Beschwer; vgl. DIETER FREIBURGHAUS/SUSANNE AFHELDT, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N 7 ff. zu Art. 321 ZPO). Beschwerdeinstanz ist das Obergericht Nidwalden (Art. 27 GerG [NG 261.1]), das in Dreierbesetzung entscheidet (Art. 22 Ziff. 2 GerG).

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin ist als Gesuchstellerin und Gläubigerin im vorinstanzlichen Verfahren unterlegen und somit formell wie materiell beschwert. Sie hat ihre Beschwerde fristgerecht dem örtlich wie sachlich zuständigen Gericht eingereicht. Auf die Beschwerde ist demnach einzutreten.

E. 2.1

Mit der Beschwerde kann gemäss Art. 320 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Für Rechtsfragen kommt der Beschwerdeinstanz die gleiche, d.h. die volle Kognition wie der

E. 2.2

Die Beschwerde hat Anträge zu enthalten, die zu begründen sind (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der Beschwerdebegründung ist darzulegen, auf welchen Beschwerdegrund sich die beschwerdeführende Partei beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leiden soll. Sie muss erklären, weshalb der vorinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll, und es wird verlangt, dass sie sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheides auseinandersetzt (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; KARL SPÜHLER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2024, N 4 zu Art. 321 ZPO und N 15 zu Art. 311 ZPO). Was nicht in dieser Weise beanstandet wird, braucht von der Beschwerdeinstanz grundsätzlich nicht überprüft zu werden und hat insofern Bestand. Insbesondere pauschale

Verweisungen auf die bei der Vorinstanz eingereichten Rechtsschriften oder die blosser Wiederholung des bereits vor Vorinstanz vorgetragenen Standpunkts genügen den inhaltlichen Anforderungen an eine Beschwerdebegründung nicht und sind namentlich dann unzureichend, wenn sich die Vorinstanz mit den betreffenden Ausführungen des Rechtsmittelklägers auseinandergesetzt hat. Kommt die beschwerdeführende

E. 2.3

Die Rechtsmittelinstanz eröffnet ihren Entscheid mit einer schriftlichen Begründung (Art. 318 Abs. 2 ZPO). Wird der angefochtene Entscheid lediglich bestätigt, kann die Begründung sehr knapp ausfallen. Aus dem Entscheid muss klar hervorgehen, von welchem festgestellten Sachverhalt die Vorinstanz ausgegangen ist und welche rechtlichen Überlegungen sie angestellt hat. Es ist zulässig, auf die schriftliche Begründung des erstinstanzlichen Entscheides zu verweisen, sofern vor der zweiten Instanz keine beachtlichen Gründe vorgebracht werden, zu denen die erste Instanz noch nicht Stellung bezogen hat (Urteil des Bundesgerichts 4A_477/2018 vom 16. Juli 2019 E. 3.2.1 mit Hinweisen). 3. 3.1 Nach Art. 82 Abs. 1 und 2 SchKG erteilt der Richter die provisorische Rechtsöffnung, wenn die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung beruht und diese durch Einwendungen des Betreibenden nicht entkräftet wird. Eine Schuldanerkennung gemäss Art. 82 Abs. 1 SchKG liegt vor, wenn daraus der vorbehaltlos- und bedingungslos Wille des Schuldners hervorgeht, dem Betreibenden eine bestimmte oder leicht bestimmbare Geldsumme zu zahlen (Urteil des Bundesgerichts 5A_142/2017 vom 18. August 2017 E. 3.1). Dabei kann sich die Schuldanerkennung auch aus einer Gesamtheit von Urkunden ergeben, sofern die notwendigen Elemente daraus hervorgehen. Dies bedeutet, dass die unterzeichnete Urkunde auf die Schriftstücke, welche die Schuld betragsmässig ausweisen, klar und unmittelbar Bezug nehmen bzw. verweisen muss (Urteil des Bundesgerichts 5A_51/2017 vom 18. August 2017 E. 3.1 mit Hinweis auf BGE 136 III 627 E. 2). Anders als bei der Schriftform gemäss Art. 12 OR muss der geschuldete Betrag nicht notwendigerweise in der unterschriebenen Erklärung beziffert werden, sondern kann sich aus anderen Schriftstücken ergeben, auf die sich das unterschriebene Dokument bezieht. Zwischen der Anerkennungserklärung und den weiteren Aktenstücken muss indes ein offensichtlicher und unzweideutiger Zusammenhang bestehen. Dabei kann sich das unterschriebene Dokument auf erst noch zu erstellende andere Schriftstücke beziehen. Einschränkungen

E. 4

■ 11 Vorinstanz zu (DANIELLE SCHWENDENER, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], ZPO-Kommentar, 3. Aufl. 2025, N 4 zu Art. 320 ZPO). Die unrichtige Sachverhaltsfeststellung ist von der Beschwerdeinstanz jedoch nur beschränkt überprüfbar. Die unrichtige Feststellung des Sachverhalts kann daher nur bei offensichtlicher Unrichtigkeit, d.h. wenn entscheidwesentliche Tatsachen schlechthin unhaltbar festgestellt worden sind, gerügt werden (ebd., N 8 zu Art. 320 ZPO). In tatsächlicher Hinsicht ist die Kognition des Rechtsmittelgerichts somit auf die Willkürprüfung beschränkt (BGE 138 III 232 E. 4.1.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_149/2017 vom 28. September 2017 E. 2.2). Willkür liegt vor bei aktenwidriger Tatsachenfeststellung, d.h. wenn sich die Feststellung auf einen Sachverhalt stützt, der überhaupt nicht aktenmässig belegt ist, es sei denn, es handle sich um eine bekannte Tatsache (d.h. offenkundige oder gerichtsnotorische Tatsachen oder allgemein anerkannte Erfahrungssätze) im Sinne von Art. 151 ZPO. Dasselbe gilt, wenn eine aktenkundige und rechtserhebliche Tatsache übersehen oder

irrtümlich nicht richtig festgehalten worden ist. Ist das Beweisergebnis interpretationsbedürftig, gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (Art. 157 ZPO). Der Beschwerdegrund ist nur erfüllt, wenn die durch die erste Instanz gezogene Schlussfolgerung qualifiziert falsch, d.h. schlechthin unhaltbar bzw. offensichtlich unrichtig ist (KARL SPÜHLER, in: Spühler/Tenchio/In-fanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2024, N 3 zu Art. 320 ZPO; MARTIN H. STERCHI, Berner Kommentar, 1. Aufl. 2012, N 6 f. zu Art. 320 ZPO).

E. 4.1

Die Vorinstanz verweigerte mit Entscheid vom 6. Mai 2025 mangels eines tauglichen Rechts-öffnungstitels die Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung. Zur Begründung führte sie an, die Gesuchstellerin habe ihr Rechtsöffnungsbegehren auf eine am 18. März 2024 unterzeichnete Vereinbarung gestützt, welche im Rahmen eines Abnahmeprotokolls einer Mietsache erstellt worden sei und eine Zahlung von Fr. 70'000.– als «Kostenschätzung für Reparaturen, Instandsetzung, Sanierungen, etc.» bzw. «Rechnung Vorauszahlung für die Reparaturen, Instandstellungen, Sanierungen etc.» an den Gesuchsgegner vorsehe. Der Betrag sei von der Gesuchstellerin am 5. April 2024 als «A-Konto Zahlung Mietsachinstandstellung» überwiesen worden. Aus dem Wortlaut der Vereinbarung und dem Zahlungszweck ergebe sich, dass es sich um eine Akonto- bzw. Vorauszahlung auf einen unbestimmten Aufwand handle; eine unbedingte Rückzahlungsverpflichtung oder eine eindeutige Willenserklärung des Gesuchsgegners zur Rückzahlung lasse sich daraus nicht entnehmen. Die spätere Bezeichnung des Betrags als «Sicherheitsbetrag» durch den Gesuchsgegner stehe im Widerspruch zur ursprünglichen Qualifikation, weshalb unklar bleibe, ob eine rückforderbare Akontoleistung oder eine Sicherheitsleistung vorliege. Solche Auslegungsfragen seien im ordentlichen Verfahren zu klären und der Kognition des Rechtsöffnungsgerichts entzogen. Mangels eindeutiger Schuldanerkennung im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG sowie fehlender Fälligkeit der Forderung liege kein tauglicher provisorischer Rechtsöffnungstitel vor. Zwar seien die Parteiidentitäten gegeben, doch fehle die Identität zwischen der in Betreuung gesetzten Forderung (Rückzahlung einer Sicherheitsleistung) und der in der Vereinbarung genannten Vorauszahlung (angefochtener Entscheid, E. 4).

E. 4.2

Soweit die Beschwerdeführerin mit ihrer Beschwerde eine abweichende rechtliche Würdigung des vorgelegten Rechtsöffnungstitels vom 18. März 2024 geltend macht, vermag sie keine Bundesrechtsverletzung aufzuzeigen. Das Obergericht schliesst sich den überzeugenden Erwägungen der Vorinstanz vollumfänglich an (vgl. angefochtenes Urteil, E. 4). Ergänzend ist Folgendes festzuhalten: Als Titel für die in Betreuung gesetzte Forderung legte die Beschwerdeführerin ein Abnahmeprotokoll des Mietobjekts X., vom 18. März 2024, vor. Daraus geht keine vorbehaltlose und unbedingte Rückzahlungsverpflichtung des Beschwerdegegners hervor. Das Dokument hält auf Seite 6 fest, die Beschwerdeführerin (Mieterin) habe eine Zahlung von Fr. 70'000.– als

E. 5

■ 11 Partei ihrer Begründungspflicht nicht nach, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Immerhin ist bei den inhaltlichen Anforderungen zu berücksichtigen, ob die beschwerdeerhebende Partei anwaltlich vertreten ist (DIETER FREIBURGHAUS/SUSANNE AFHELDT, a.a.O., N 15 zu Art. 321 ZPO).

E. 6

■ 11 ergeben sich indes daraus, dass der Betrag der Forderung im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Anerkennung feststeht oder zumindest bestimmbar sein muss, d.h. dass er aufgrund der Unterlagen leicht ausgerechnet werden kann (DANIEL STAEHELIN, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs [BSK SchKG I], 3. Aufl. 2021, N 15 zu Art. 82 SchKG; vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_698/2019 vom 3. Juli 2020 E. 4.2 mit Hinweisen). Die Schuldanererkennung muss nicht juristisch korrekt abgefasst sein, es muss sich jedoch eindeutig daraus ergeben, dass sich der Schuldner zur Zahlung verpflichtet fühlt (ebd., N 21 zu Art. 82 SchKG). Der auf die Zahlung eines bestimmten oder bestimmbaren Betrages gerichtete Wille des Schuldners hat aus der bzw. den vorgelegten Urkunden deutlich hervorzugehen und die provisorische Rechtsöffnung darf folglich nicht erteilt werden, wenn der Sinn oder die Auslegung einer Urkunde zweifelhaft ist oder sich eine Schuldanererkennung höchstens aus konkludenten Tatsachen ergibt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5P.449/2002 vom 20. Februar 2003, E. 3 = Pra [2003] Nr. 16). 3.2 Ob ein gültiger Rechtsöffnungstitel vorliegt, prüft das Gericht von Amtes wegen. Die Prüfung, ob ein Rechtsöffnungstitel vorliegt, betrifft nicht die Sachverhaltsfeststellung, sondern ist der Rechtsanwendung zuzuordnen, die auch im Verfahren auf provisorische Rechtsöffnung von Amtes wegen erfolgt. Die Beschwerdeinstanz darf das Vorliegen eines provisorischen Rechtsöffnungstitels jedoch nicht losgelöst von entsprechenden Vorbringen des Schuldners, von Amtes wegen abermals umfassend prüfen (BGE 147 III 176 E. 4.2.1). Das Verfahren der provisorischen Rechtsöffnung ist ein Urkundenprozess, dessen Ziel nicht die Feststellung des materiellen Bestandes der in Betreuung gesetzten Forderung, sondern das Vorhandensein eines Vollstreckungstitels ist. Der Rechtsöffnungsrichter würdigt nur die Beweiskraft der vom Gläubiger vorgelegten Urkunde, ihre formelle Natur, und anerkennt ihre Vollstreckbarkeit, wenn der Schuldner seine Einwendungen nicht sofort glaubhaft macht. Es liegt in der Natur des Rechtsöffnungsverfahrens, dass die Beweismittel, die der Gläubiger vorlegen kann, um die Rechtsöffnung zu erlangen, auf bestimmte, vom Gesetz definierte Titel beschränkt sind. Nur für die Einwendungen des Schuldners sind andere Beweismittel als Urkunden nicht ausgeschlossen, wobei jedoch die Art der vorgebrachten Einwendung selbst den Urkundenbeweis erfordern kann. Der Betreibende kann somit den Richter nicht davon überzeugen, dass er über eine Schuldanererkennung verfügt, die als Rechtsöffnungstitel gilt, wenn er andere Beweise als diesen Titel selbst vorlegt, insbesondere seine Anhörung oder eine Zeugenaussage (BGE 145 III 160 E. 5.1 mit Hinweis).

E. 6.1

Die Prozesskosten umfassen sowohl die Gerichtskosten als auch die Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 lit. a und b ZPO) und werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 6.2

Das obere Gericht, an das eine betreibungsrechtliche Summarsache i.S.v. Art. 251 ZPO weitergezogen wird, kann für seinen Entscheid eine Gebühr erheben, die höchstens das Andert-halb-fache der für die Vorinstanz zulässigen Gebühr beträgt (Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG). Der massgebliche erstinstanzliche Gebührenrahmen beträgt Fr. 60.– bis 500.–, mithin maximal Fr. 750.– zweitinstanzlich (Art. 48 GebV SchKG). Die Gerichtskosten für den Entscheid bemessen sich nach Art. 61 i.V.m. Art. 48 GebV SchKG und Art. 8 Abs. 1

Ziff. 3 PKoG und betragen vorliegend Fr. 750.–. Nachdem die Beschwerdeführerin vor Obergericht vollständig unterlag, sind ihr ausgangsgemäss sämtliche Gerichtskosten aufzuerlegen. Diese werden ihrem Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen und sind damit bezahlt.

E. 6.3

Eine Parteientschädigung darf grundsätzlich zugesprochen werden (vgl. Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG e contrario) und bestimmt sich nach kantonalem Recht (Art. 105 Abs. 2 i.V.m. Art. 96 ZPO). Da dem Beschwerdegegner im vorliegenden Beschwerdeverfahren keine Aufwendungen entstanden sind, ist ihm keine Parteientschädigung zuzusprechen.

E. 7

■ 11 4.

E. 8

■ 11 «Kostenschätzung für Reparaturen, Instandsetzung, Sanierungen etc.» bzw. als «Rechnung Vorauszahlung für die Reparaturen, Instandstellungen, Sanierungen etc.» zu leisten. Der Betrag war gemäss Text «innert 10 Tagen ohne Abzug» an den Beschwerdegegner (Vermieter) zu zahlen (vi-GS 4, S. 6). Diese Formulierungen begründen eine Zahlungspflicht der Mieterin, nicht jedoch eine Rückzahlungspflicht des Vermieters. Die vorliegend streitige Betreibung ist aber auf Rückzahlung dieses Betrags gerichtet – also auf eine umgekehrte Forderung. Weder aus der Vereinbarung noch aus anderen Akten ergibt sich eine Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters (Beschwerdegegners). Soweit die Beschwerdeführerin mit Hinweis auf BGE 126 III 119 behauptet, jede Akontozahlung impliziere eine vertragliche Rückerstattungspflicht für zu viel Geleistetes, woraus sich die Rückzahlungspflicht im vorliegenden Fall ergebe, hilft ihr dieser Einwand nicht weiter. Die genannte Rechtsprechung betrifft den materiellrechtlichen Rückforderungsanspruch von Akontozahlungen, nicht jedoch die Frage, ob eine Urkunde die Anforderungen an eine Schuldanererkennung im Sinne von Art. 82 SchKG erfüllt. Selbst wenn im materiellen Sinne ein Rückforderungsanspruch bestünde, ergäbe sich daraus keine unbedingte und schriftlich bekräftigte Zahlungspflicht des Beschwerdegegners. Eine solche Verpflichtung lässt sich aus dem Wortlaut der Vereinbarung nicht ableiten. Ebenfalls unbehelflich ist das Vorbringen der Beschwerdeführerin, Akontozahlungen dienten regelmässig der Sicherstellung künftiger Verpflichtungen, woraus sie eine Rückzahlungspflicht des Vermieters ableitet. Akontozahlungen stellen nach allgemeinem Sprachgebrauch Vorauszahlungen auf eine noch nicht endgültig bestimmte, aber erwartete Schuld dar. Sie dienen der laufenden Finanzierung und nicht der Absicherung künftiger Rückforderungsansprüche (vgl. <https://www.weclapp.ch/lexikon/abschlagszahlung/>, besucht am 28. Oktober 2025). Eine Sicherheitsleistung unterscheidet sich hiervon wesentlich, da sie der Sicherung potenzieller Forderungen dient und grundsätzlich zurückzuerstatten ist, soweit kein Sicherheitsfall eintritt. Aus den vorgelegten Urkunden ergibt sich keine solche Sicherheitsleistung. Das Abnahmeprotokoll nennt auf Seite 7 zwar eine Sicherheitsleistung von Fr. 10'000.–, die dem Vermieter freigegeben werden soll, doch besteht kein Zusammenhang zwischen diesem Betrag und der streitigen Zahlung von Fr. 70'000.– (vi-GS 4, S. 7). Zudem enthält das Abnahmeformular bei den Feldern «Kostenanteil Mieter in % / Pauschalbetrag» keine Einträge, was ebenfalls gegen eine klare Festlegung der Zahlung als rückforderbare Sicherheit spricht (vi-GS 4, S. 1 ff.). Dass die Zahlung der Beschwerdeführerin eventuell zur Sicherheit geleistet wurde und zurückzuzahlen wäre,

wenn keine Mängel an der Mietsache mehr bestehen, ist eine mögliche Interpretation, ergibt sich aber nicht eindeutig aus den Urkunden. Damit fehlt es an einer eindeutigen,

E. 9

■ 11 vorbehaltlosen und unbedingten Schuldanerkennung des Betriebenen. Wenn der Text des Dokuments keine klare Rückzahlungspflicht enthält, darf, selbst dann, wenn sie sich aus Umständen oder Verhalten allenfalls ableiten liesse, keine provisorische Rechtsöffnung erteilt werden. Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, die Vorinstanz habe die Verhandlungsmaxime verletzt, indem sie die Fälligkeit der Forderung geprüft habe, obwohl der Beschwerdegegner diese nicht bestritten habe. Auch diese Rüge ist unbegründet. Das Gericht hat im Rechtsöffnungsverfahren von Amtes wegen zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, namentlich ob ein tauglicher Rechtsöffnungstitel besteht und die Forderung fällig ist. Auf den Umfang oder die Substantiierung der diesbezüglichen Parteivorbringen kommt es somit nicht entscheidend an, da das Verfahren insofern der beschränkten Untersuchungsmaxime untersteht (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_13/2020 vom 11. Mai 2020 E. 2.4.2; vgl. DANIEL STAEHELIN, a.a.O., N 50 ff. und 90 zu Art. 84 SchKG). Der Beschwerdegegner war im Übrigen auch nicht verpflichtet, eine Beschwerdeantwort einzureichen. Das Ausbleiben einer Stellungnahme führt nicht dazu, dass die Vorbringen der Beschwerdeführerin als anerkannt gelten würden (THOMAS SUTTER-SOMM/BENEDIKT SEILER, Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 1. Aufl. 2021, N 9 zu Art. 322 ZPO). Die Vorinstanz war somit berechtigt und verpflichtet, die Fälligkeit der geltend gemachten Forderung selbständig zu prüfen. Dass gemäss Art. 75 OR Forderungen grundsätzlich sofort fällig sind, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ist unbehelflich. Diese Bestimmung betrifft das (materielle) Obligationenrecht und setzt voraus, dass der Bestand und Umfang der Forderung feststehen. Im Rahmen des Rechtsöffnungsverfahrens ist jedoch zunächst zu prüfen, ob eine durch Urkunde belegte, klare und unbedingte Zahlungspflicht überhaupt besteht. Da bereits kein tauglicher Rechtsöffnungstitel vorliegt, durfte die Vorinstanz ergänzend festhalten, dass die behauptete Forderung im Zeitpunkt der Betreibung nicht fällig war. Eine Verletzung der Verhandlungsmaxime liegt damit nicht vor. 5. Im Ergebnis gelingt es der Beschwerdeführerin nicht, eine Bundesrechtsverletzung oder eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung aufzuzeigen. Ihre Beschwerdeschrift bleibt ausserdem in mehrfacher Hinsicht unklar und genügt den Begründungsanforderungen nur teilweise. Die Vorinstanz hat die provisorische Rechtsöffnung daher zu Recht verweigert. Der Beschwerdeführerin steht es frei, ihre behauptete Forderung im ordentlichen Verfahren durch

E. 10

■ 11 Forderungsklage geltend zu machen (Art. 79 SchKG). Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist vollumfänglich abzuweisen. 6.

E. 11

■ 11