

SG_KANTONSGERICHT VZ.2007.13 vom 23. Februar 2006

Sg Kantonsgericht, 2006-02-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_VZ.2007.13

FR: SG_KANTONSGERICHT VZ.2007.13 du 23 février 2006

IT: SG_KANTONSGERICHT VZ.2007.13 del 23 febbraio 2006

Regeste

Art. 254 Abs. 1 lit. a und c ZPO (sGS 961.2); Art. 264 Abs. 2 OR (SR 220); Art. 82 Abs. 2 SchKG (SR 281.1). Rechtsverweigerungsbeschwerde gegen Nichtgewährung einer provisorischen Rechtsöffnung. Der Mietvertrag bildet bei einer vorzeitigen Rückgabe der Mietsache grundsätzlich einen ausreichenden provisorischen Rechtsöffnungstitel auch für die gemäss Art. 264 Abs. 2 OR nach der Rückgabe der Sache geschuldeten Mietzinse. Die Verweigerung eines auf den Mietvertrag gestützten provisorischen Rechtsöffnungsbegehrens aufgrund einer Differenzierung zwischen vertraglichem Erfüllungsanspruch und ausservertraglicher Ersatzpflicht kann aber nicht zum Vornherein als willkürlich bezeichnet werden. Bei der Verweigerung der provisorischen Rechtsöffnung aufgrund von Einwendungen des Schuldners liegt Willkür nur dann vor, wenn der Gläubiger die behaupteten und nicht von vornherein haltlosen Einwendungen des Schuldners mittels Urkunde widerlegen kann. Abweisung der Rechtsverweigerungsbeschwerde (Kantonsgericht St. Gallen, Präsident der III. Zivilkammer, 4. Juli 2007, VZ.2007.13).

Erwägungen

E. 1

Die A-AG (nachfolgend Vermieterin) schloss am 23. Februar 2006 mit B (Beschwerdegegner) und C einen Mietvertrag über eine 3 1/2-Zimmerwohnung mit Atelier und Garage. Vereinbart wurde eine dreimonatige Kündigungsfrist und ein monatlicher Mietzins von Fr. 2'300. (inkl. Fr. 200.-- für Atelier und Fr. 150.-- für Garage), der jeweils im Voraus zu bezahlen war. Am 10. April 2006 wurde zwischen den Parteien vereinbart, dass die Miete für das Atelier in Höhe von Fr. 200.-- per Ende Juli aus dem Vertrag gestrichen wird und die Miete für Wohnung und Garage noch Fr. 2'100.-- betragen soll. Weil es der Mieter versäumt hatte, den Mietzins für die Monate September und Oktober 2006 zu bezahlen, setzte die Vermieterin den Mietern mit Schreiben vom 23. Oktober 2006 eine Nachfrist und drohte die Kündigung an. Diese räumten in der Folge auf Ende Oktober die Wohnung. Die Vermieterin teilte mit, dass sie die vorzeitige Räumung der Wohnung nicht als Vertragsauflösung, sondern als vorzeitige Rückgabe der Mietsache gemäss Art. 264 OR verstehe. Die Wohnung konnte auf den 1. Januar 2007 und damit ein Monat vor Ablauf der vereinbarten dreimonatigen Kündigungsfrist weitervermietet werden. Die Vermieterin leitete für die ihrer Meinung nach geschuldeten Mietzinszahlungen der Monate September, Oktober, November und Dezember 2006 in Höhe von Fr. 8'400.-- am 24. Januar 2007 beim Betreibungsamt Betreibung ein.

E. 2

Mit Eingabe vom 16. Februar 2007 stellte die Vermieterin beim Kreisgerichtspräsidium das Begehren um provisorische Rechtsöffnung in Höhe von Fr. 8'400.-- zuzüglich Zins zu 5%

seit dem 1. November 2006 und den Zahlungsbefehlskosten von Fr. 100.-- in der Betreibungsangelegenheit Nr. XXX (vi-act. 1, 2). Die Vorderrichterin gewährte mit Entscheiden vom 5. März 2007 die provisorische Rechtsöffnung für Fr. 3'750.-- (Fr. 4'200.-- [2 x Fr. 2'100] für die Monate September und Oktober 2006 abzüglich Fr. 450.-- Verrechnungsforderung) zuzüglich 5% Zins seit dem 1. November 2006 und Betreuungskosten von Fr. 70.--. Die Vorinstanz lehnte jedoch die provisorische Rechtsöffnung für die von der Gläubigerin geltend gemachten Mietzinsforderungen für die Monate November und Dezember 2006 in Höhe von Fr. 4'200.-- ab.

E. 3

Die Beschwerdeführerin wendet sich schliesslich gegen den von der Vorinstanz zugelassenen Abzug in Höhe von Fr. 450.-- (3 x Fr. 150.--) für die angeblich nicht zur Verfügung gestellte, vertraglich aber vereinbarte und bezahlte Garage. Als Begründung bringt die Beschwerdeführerin vor, dass bereits im Mietvertrag vom 23. Februar 2006 vermerkt gewesen sei, dass zwei Schlüssel für Wohnung/Briefkasten/Garage übergeben worden seien. Am 10. Juli 2006 sei lediglich noch der automatische Garagenöffner übergeben worden, weil der Mieter nach der Änderung des Mietvertrages nicht mehr den Kombinationsschlüssel habe verwenden dürfen. Nach Auffassung der Beschwerdeführerin habe sich die Vorinstanz willkürlich verhalten, weil sie davon ausgegangen sei, dass die Garage erst ab dem 10. Juli 2006 zum Gebrauch überlassen worden sei und deshalb die Verrechnungsforderung von Fr. 450.-- als glaubhaft anerkannt und die provisorische Rechtsöffnung in diesem Umfang verweigert habe. Der Schuldner muss im Verfahren der provisorischen Rechtsöffnung lediglich glaubhaft machen, dass die schriftliche Schuldanerkennung nicht bzw. nicht mehr wirksam ist (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Gemäss der "Basler Rechtsöffnungspraxis" müssen die Einwendungen aus einem synallagmatischen Vertrag sogar lediglich behauptet werden. Einwendungen gegen einen zweiseitigen Vertrag bringen nach dieser Auffassung das Rechtsöffnungsbegehren ohne weiteres zu Fall, es sei denn, sie würden sich von vornherein als haltlos erweisen oder sie würden vom Gläubiger sofort durch Urkunden widerlegt. Der Vorinstanz kommt deshalb bei der Gewährung der provisorischen Rechtsöffnung bei zweiseitigen Verträgen ein erheblicher Spielraum zu. Willkür liegt nur dann vor, wenn die provisorische Rechtsöffnung durch die Vorinstanz verweigert wird, obwohl der Gläubiger die behaupteten und nicht von vornherein haltlosen Einwendungen des Schuldners mittels Urkunde widerlegen kann. Die Vorinstanz stützt sich bei ihrer Entscheidung auf das Übergabeprotokoll vom 10. Juli 2006, das die Übergabe des automatischen Garagenöffners festhält. Aufgrund dieses Übergabeprotokolls können trotz der im Mietvertrag vom 23. Februar 2006 vermerkten Übergabe der Schlüssel für Wohnung/Briefkasten/Garage durchaus Zweifel an der Nutzungsmöglichkeit der Garage durch den Mieter vor dem 10. Juli 2006 aufkommen. Der Einwand des Beschwerdegegners kann deshalb weder als von vornherein haltlos bezeichnet werden, noch vermag die Beschwerdeführerin den Einwand durch eine Urkunde eindeutig zu widerlegen. Die Vorderrichterin durfte deshalb, ohne in Willkür zu verfallen, die provisorische Rechtsöffnung im Umfang der als glaubhaft anerkannten Verrechnungsforderungen verweigern und ihre Durchsetzung damit auf den Zivilprozessweg verweisen. Die Rechtsverweigerungsbeschwerde ist demnach abzuweisen.