

SO_GERICHTE ZKBES.2019.19 vom 15. November 2018

SO Obergericht, 2018-11-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBES.2019.19

FR: SO_GERICHTE ZKBES.2019.19 du 15 novembre 2018

IT: SO_GERICHTE ZKBES.2019.19 del 15 novembre 2018

Erwägungen

E. 2

Mit im Dispositiv eröffneten Urteil vom 15. November 2018 wies die Amtsgerichtspräsidentin von Olten-Gösgen das Gesuch um provisorische Rechtsöffnung ab, auferlegte der Gesuchstellerin die Gerichtskosten von CHF 400.00 und verpflichtete sie, dem Gesuchsgegner eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 800.00 zu bezahlen.

3.1 Gegen das begründete Urteil erhob die Gesuchstellerin (von nun an: Beschwerdeführerin) am 31. Januar 2019 (Postaufgabe) frist- und formgerecht Einsprache (recte: Beschwerde) an das Obergericht des Kantons Solothurn und beantragte die Aufhebung des Urteils sowie die Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung, u.K.u.E.F.

3.2 Der Gesuchsgegner (von nun an: Beschwerdegegner) beantragte mit Beschwerdeantwort vom 11. Februar 2019 die Abweisung der Beschwerde, u.K.u.E.F.

E. 2.1

Die Vorderrichterin erwog, es sei nicht schlüssig, was zwischen den Parteien genau vereinbart worden sei. In der Vereinbarung vom 16. Februar 2016 seien Einrichtungsobjekte bzw. Arbeiten fälschlicherweise als «Verkaufsgegenstände» aufgeführt. Wie der Name «Kauf-Abzahlungsvereinbarung feste Einrichtungen» suggeriere, hätten die Parteien hingegen eine Vereinbarung über diverse Einrichtungsobjekte geschlossen, die als Bestandteile bzw. Zugehör zum Inventar des gemieteten Lokals gehören würden, nicht aber Verkaufsgegenstände im sachenrechtlichen Sinne darstellten. So etwa bei der Deckenverkleidung, dem Kühlaggregat, dem Plattenboden sowie der Buffetanlage. Bei den Gipserarbeiten, dem Installationsanteil Sanitär und Elektrisch und dem Installationsanteil für das Kühlaggregat handle es sich um Kosten für ausgeführte Arbeiten und nicht um übertragbare Gegenstände, die handelbar seien.

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin moniert, das Gericht habe im Rechtsöffnungsverfahren lediglich zu prüfen, ob ein Rechtsöffnungstitel vorliege. Aus der Abzahlungsvereinbarung vom 16. Februar 2016 gingen die Parteien klar hervor, der Forderungsbetrag sei genau beziffert, die Fälligkeit sei klar geregelt und die Abzahlungsvereinbarung sei vom Schuldner unterzeichnet. Mit der Abzahlungsvereinbarung habe sich der Schuldner verpflichtet, 30 Raten à CHF 1'350.00 pro Monat, jeweils zahlbar am 1. des Monats, zu bezahlen. Er habe anerkannt, dass bei nicht rechtzeitiger Zahlung einer Rate der ganze Betrag fällig werde. Die erwähnte Abzahlungsvereinbarung genüge somit als Rechtsöffnungstitel und die geforderte Summe sei die Restforderung aus eben diesem Rechtsöffnungstitel.

E. 2.3

Der Beschwerdegegner wendet dagegen ein, es werde bereits auf den ersten Blick ersichtlich, dass es sich bei den angeblichen Verkaufsobjekten zu einem grossen Teil um Gegenstände handle, welche schlichtweg nicht verkauft werden könnten. Im Weiteren komme hinzu, dass in Bezug auf die verkauften (und übertragbaren) Gegenstände diverse Mängel gerügt worden seien. Er habe diese Rügen belegen können. Zudem habe er aufgezeigt, dass es aufgrund der eingereichten Beweismittel als durchaus glaubhaft erscheine, dass in casu ein sogenanntes Koppelungsgeschäft gemäss Art. 254 des Obligationenrechts (OR, SR 220) vorliege. Koppelungsgeschäfte seien nichtig.

3.1 Eine Schuldanerkennung im Sinn von Art. 82 Abs. 1 SchKG liegt vor, wenn daraus der vorbehalts- und bedingungslose Wille des Betriebenen hervorgeht, dem Betreibenden eine bestimmte oder leicht bestimmbare Geldsumme zu zahlen (BGE 136 III 624 E. 4.2.2; 136 III 627 E. 2).

3.2. Die Schuldanerkennung muss nicht juristisch korrekt abgefasst sein, doch muss sich daraus eindeutig ergebe, dass sich der Schuldner zur Zahlung oder Sicherheitsleistung verpflichtet fühlt (Daniel Staehelin in: Adrian Staehelin et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung- und Konkurs I, Basel 2010, Art. 82 N 21).

3.3 Die «Kauf-Abzahlungsvereinbarung feste Einrichtungen» vom 16. Februar 2016 enthält den Gesamtforderungsbetrag von CHF 40'500.00, eine Regelung betreffend die monatlichen Raten und deren Fälligkeit. Überdies ist explizit aufgeführt, dass bei nicht rechtzeitiger Zahlung einer Rate der ganze Betrag sofort fällig wird. Die Vereinbarung wurde von beiden Parteien unterzeichnet. Mit der Unterzeichnung hat der Schuldner seinen Willen zum Ausdruck gebracht, den Betrag von CHF 40'500.00 in monatlichen Raten zu CHF 1'350.00 bei deren Fälligkeit zu bezahlen. Nach Art. 18 Abs. 1 OR ist bei der Beurteilung eines Vertrages sowohl nach Form als nach Inhalt der übereinstimmende wirkliche Wille und nicht die unrichtige Bezeichnung oder Ausdrucksweise zu beachten. Selbst wenn die in der Vereinbarung aufgeführten Gegenstände und Leistungen keine Sachen im sachenrechtlichen Sinne darstellen und somit keine eigentliche Eigentumsübertragung stattfinden kann, hat sich der Beschwerdegegner doch verpflichtet, für entsprechende Sachbestandteile und Leistungen ein Entgelt zu bezahlen. Etwas anderes wird vom Beschwerdegegner denn auch nicht behauptet. Ebenso wird nicht bestritten, dass die Zahlung fällig ist.

3.4 Die «Kauf-Abzahlungsvereinbarung feste Einrichtungen» stellt damit einen provisorischen Rechtsöffnungstitel i.S.v. Art. 82 SchKG dar.

E. 4

Buffetanlage mit Gläserspülmaschine

15'000.00

E. 4.1

Es bleibt zu prüfen, ob der Betriebene Einwendungen glaubhaft macht, welche die Schuldanerkennung entkräften.

E. 4.2

Der Beschwerdegegner macht geltend, es liege ein nichtiges Koppelungsgeschäft vor. Die Miete des Restaurants ohne den Kauf der «Einrichtung» sei nicht möglich gewesen.

E. 4.3

Gemäss Art. 254 OR ist ein Koppelungsgeschäft, das im Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen steht, nichtig, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrages davon abhängig gemacht wird und der Mieter dabei gegenüber dem Vermieter oder einem Dritten eine Verpflichtung übernimmt, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt.

E. 4.4

Art. 254 OR bezweckt, die Mieter davor zu schützen, dass ihr Interesse am Abschluss oder der Weiterführung eines Mietvertrages dazu missbraucht wird, ihnen gegen ihren Willen weitere mietfremde Rechtsgeschäfte aufzudrängen. Das Gesetz geht davon aus, dass bei Verträgen, welche «unmittelbar» mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen keine missbräuchliche Koppelung vorliegt. Wenn ein Eigeninteresse des Mieters gegeben ist, dürfen an die Unmittelbarkeit des Zusammenhangs keine hohen Anforderungen gestellt werden. So ist ein genügender Zusammenhang zu bejahen, wenn der Mieter zur Bewirtschaftung eines im Mietlokal betriebenen Gewerbes Mobiliar oder Material kauft. Dagegen stellt unabhängig von der Nähe des Mietobjekts zum gekoppelten Vertrag, der Umstand, dass dieser für den Mieter zu einem erheblichen Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung führt, ein Indiz dafür dar, dass dieses Geschäft dem Mieter gegen seinen Willen aufgedrängt wurde (siehe zum Ganzen Urteil des BGer 4C.255/2004 vom 17. November 2004 E. 4.3 mit Hinweisen).

E. 4.5

Der Beschwerdegegner und seine Ehefrau als Mieter sowie die Beschwerdeführerin als Vermieterin schlossen am 1. Februar 2016 einen Mietvertrag über ein Lokal an der [...] in [...]. Darin wurde u.a. vereinbart, dass die feste Einrichtung (des Lokals) gemäss separatem Kaufvertrag gekauft werde. Es ist deshalb in der Tat davon auszugehen, die Vermieterin hätte den Mietvertrag nicht ohne die «Kauf-Abzahlungsvereinbarung feste Einrichtungen» abgeschlossen. Somit liegt eine Koppelung vor. Damit stellt sich die Frage, ob diese missbräuchlich ist. Dies ist zu verneinen, da der Mieter ein eigenes Interesse am Erwerb des Inventars hatte, da dieses zur Betreuung des gemieteten Lokals dient. Sein Einwand, der Kauf des Inventars habe zu einem Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung geführt, ist nicht zu hören, da diese Behauptung in den Akten keine Stütze findet. Demnach liegt eine zulässige Koppelung zwischen den beiden Verträgen vor. Es liegt somit kein nichtiger Rechtsöffnungstitel vor. Der Beschwerdeführer ist mit seinen Einwendungen im vorliegenden Verfahren deshalb nicht zu hören.

E. 5

Deckenverkleidung

2'500.00

E. 6

Plattenboden

2'500.00

E. 6.1

Aufgrund des Gesagten erweist sich die Beschwerde als begründet. Das Urteil der Amtsgerichtspräsidentin von Olten-Gösgen vom 15. November 2018 ist deshalb aufzuheben und in der Betreuung Nr. 527'259 des Betreibungsamtes Olten-Gösgen wird

für den Betrag von CHF 18'896.00 sowie für die Kosten des Zahlungsbefehls von CHF 103.30 die provisorische Rechtsöffnung erteilt.

E. 6.2

Beim vorliegenden Verfahrensausgang hat der Beschwerdegegner die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens von CHF 400.00 sowie diejenigen des zweitinstanzlichen Verfahrens von CHF 750.00 zu bezahlen. Zufolge Verrechnung mit den von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschüssen hat der Beschwerdegegner die total CHF 1'150.00 direkt an die Beschwerdeführerin zu leisten.

E. 6.3

Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin ferner eine Umtriebsentschädigung zu entrichten, welche sowohl für das erst- wie auch für das zweitinstanzliche Verfahren auf je CHF 100.00 festgesetzt wird.

Demnach wird erkannt:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird das Urteil der Amtsgerichtspräsidentin von Olten-Gösigen vom 15. November 2018 aufgehoben.
2. In der Betreuung Nr. 527'259 des Betreibungsamtes Olten-Gösigen wird für den Betrag von CHF 18'896.00 sowie für die Kosten des Zahlungsbefehls von CHF 103.30 die provisorische Rechtsöffnung erteilt.
3. C. ___ hat die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens von CHF 400.00 zu bezahlen. Er hat die Kosten direkt an A. ___ zu bezahlen, welche die Kosten bevorschusst hat.
4. C. ___ hat A. ___ für das erstinstanzliche Verfahren eine Umtriebsentschädigung in der Höhe von CHF 100.00 zu bezahlen.
5. C. ___ hat die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens von CHF 750.00 zu bezahlen. Er hat die Kosten direkt an A. ___ zu bezahlen, welche die Kosten bevorschusst hat.
6. C. ___ hat A. ___ für das zweitinstanzliche Verfahren eine Umtriebsentschädigung in der Höhe von CHF 100.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Der Streitwert beträgt weniger als CHF 30'000.00.

Sofern sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Soweit sich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Erhalt beim Bundesgericht subsidiäre Verfassungsbeschwerde eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Mit der Verfassungsbeschwerde kann die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Art. 115 bis 119 Bundesgerichtsgesetz massgeblich. Wird gleichzeitig Beschwerde in

Zivilsachen und subsidiäre Verfassungsbeschwerde erhoben, so sind beide Rechtsmittel in der gleichen Beschwerdeschrift einzureichen.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Der Präsident

Die Gerichtsschreiberin

Frey

Kofmel

E. 7

Gipserarbeiten

1'000.00

E. 8

Store

500.00

Total Kaufpreis

39'000.00

Ratenzuschlag

1'500.00

Total Netto

40'500.00

[]

Zahlung: Zahlung in 30 Raten à CHF 1'350.-/Mon. Die Raten sind jeweils am 1. des Monats fällig. 1. Rate fällig per 1. Februar 2016. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung einer Rate wird der ganze Restbetrag sofort fällig.

Mit dieser Vereinbarung einverstanden

[]

[sig.] Die Käuferschaft

[sig.] Die Verkäuferin»

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