

SO_GERICHTE ZKBES.2023.143 vom 11. Dezember 2023

SO Obergericht, 2023-12-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBES.2023.143

FR: SO_GERICHTE ZKBES.2023.143 du 11 décembre 2023

IT: SO_GERICHTE ZKBES.2023.143 del 11 dicembre 2023

Erwägungen

E. 1

A.____ (Vermieterin) und B.____ (Mieter) schlossen am 18. August 2021 einen Mietvertrag über eine 4.5-Zimmerwohnung an der [...]strasse [...], in [...] ab. Nachdem A.____ B.____ aufgrund ausstehender Mietzinsen mit Schreiben vom 27. Februar 2023 gemahnt hatte, leitete sie die Betreuung ein. B.____ wurde am 19. April 2023 der Zahlungsbefehl zugestellt. Er erhob Rechtsvorschlag.

E. 2

A.____ (nachfolgend: Gesuchstellerin) ersuchte das Richteramt Bucheggberg-Wasseramt mit Eingabe vom 1. Mai 2023 um Rechtsöffnung betreffend die Forderung für die ausstehenden Mieten in Höhe von CHF 8'210.00 zuzüglich CHF 73.30 für den Zahlungsbefehl sowie um Beseitigung des Rechtsvorschlages in der Betreuung Nr. [...] des Betreibungsamtes Region Solothurn gegen B.____ (nachfolgend: Gesuchsgegner).

E. 3

Der Gesuchsgegner beantragte mit Stellungnahme vom 11. Juli 2023 die Abweisung des Rechtsöffnungsgesuchs, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

E. 4

Am 25. Oktober 2023 fällte der Amtsgerichtspräsident folgendes begründetes Urteil:

E. 4.1

Gemäss Art. 82 Abs. 1 SchKG kann der Gläubiger die provisorische Rechtsöffnung verlangen, wenn die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung beruht. Der Richter spricht dieselbe aus, sofern der Betriebene nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Der vom Mieter unterschriebene Mietvertrag berechtigt zur Rechtsöffnung für die darin festgelegten fälligen Mietzinse und bezifferten Nebenkosten (Daniel Staehelin in: Daniel Staehelin et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Basel 2021, Art. 82 SchKG N 114). Es obliegt dem Schuldner, glaubhaft zu machen, dass die der Schuldanerkennung zu Grunde liegende Forderung nicht besteht, oder dass sie erloschen ist oder nicht geltend gemacht werden kann (Daniel Staehelin a.a.O., Art. 82 SchKG N 83). Glaubhaft machen bedeutet weniger als beweisen, aber mehr als behaupten (Urteil des Bundesgerichts 5A_845/2009 E. 6.1). Das Gericht muss überwiegend geneigt sein, an der Wahrheit der vom Betriebenen geltend gemachten Umstände zu glauben, ohne die Möglichkeit ausschliessen zu müssen, dass es sich anders zugetragen hat (BGE 142 III 720 E. 4.1 S. 723; Urteil des Bundesgerichts 5A_845/2009 E. 6.1). Es muss somit nur die

Wahrscheinlichkeit bewiesen werden (BGE 104 Ia 408 E. 4 S. 412; Urteil des Bundesgerichts 5A_845/2009 E. 6.1). Beim Glaubhaftmachen muss die Wahrscheinlichkeit in dem Sinn überwiegen, als mehr für die Verwirklichung der behaupteten, die Rechtsöffnung hindernden Tatsachen sprechen muss, als dagegen (BGE 132 III 140 E. 4.1.2 S. 144; Urteile des Bundesgerichts 5A_142/2017 E. 4.1; 5A_203/2017 E. 6.2; 5A_881/2011 E. 3.3). Die Tilgung kann auch durch Verrechnung erfolgen, wobei Bestand, Höhe und Fälligkeit der Gegenforderung nur glaubhaft gemacht werden müssen (Daniel Staehelin a.a.O., Art. 82 SchKG N 93). Die Rechtsöffnung ist auch dann zu verweigern, wenn die glaubhaft gemachte Gegenforderung bestritten wird (Urteil des Bundesgerichts 5A_142/2017 E. 4.3).

E. 4.2

Zunächst ist festzuhalten, dass entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz den Mietvertrag des Beschwerdegegners nicht als Rechtsöffnungstitel qualifizierte, sondern unter anderem den vom Beschwerdegegner eingereichten Mietvertrag als Einwendung, welche die Schuldanerkennung, d.h. den durch die Beschwerdeführerin eingereichten Mietvertrag, entkräftet, heranzog. Im Rahmen des Verfahrens vor dem Amtsgerichtspräsidenten wurden durch die Beschwerdeführerin wie auch durch den Beschwerdegegner je ein Mietvertrag, mit unterschiedlichem Mietzins, eingereicht. Der Beschwerdegegner reichte vor der Vorinstanz zudem transkribierte und übersetzte Sprachnachrichten der Beschwerdeführerin vom 7. Juli 2022 und vom 26. Januar 2023 ein. Bzgl. dieser Sprachnachrichten liess die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde vom 6. November 2023 zwar ausführen, dass deren Inhalt reine Parteibehauptungen darstellen würde. Sie macht aber nicht geltend, dass der Inhalt der Sprachnachrichten nicht der Wahrheit entspreche. Im Gegenteil, auch sie zitiert aus diesen Sprachnachrichten. Aus der transkribierten und übersetzten Sprachnachricht der Beschwerdeführerin vom 26. Januar 2023 geht hervor, dass CHF 1'250.00 als Miete für die Wohnung vereinbart wurde. Die Aussage, dass die Wohnung normalerweise wirklich für CHF 1'550.00 vermietet würde, deutet ebenfalls darauf hin, dass die Wohnung zu besagtem Zeitpunkt nicht effektiv für CHF 1'550.00 vermietet wurde. Auch die Bitte, bis zum Schluss CHF 1'250.00 zu bezahlen, kann so verstanden werden, dass dies der vereinbarte Mietzins ist. Der Vorinstanz ist demnach insofern zuzustimmen, als dass bereits diese Umstände für eine Undurchsichtigkeit bezüglich der tatsächlich vom Beschwerdegegner geschuldeten Mietzinse sprechen.

E. 4.3

Ferner rügt die Beschwerdeführerin die Feststellung der Vorinstanz, dass die Einwendung des Beschwerdegegners, die nicht bezahlte Miete des Monats Juli 2022 in den darauffolgenden Monaten August 2022, September 2022 und Oktober 2022 à jeweils CHF 300.00 beglichen zu haben, glaubhaft erscheint. Der Beschwerdeführerin ist insofern zuzustimmen, als dass aus dem durch die Beschwerdeführerin vor der Vorinstanz eingereichten Kontoauszug keine Raten von CHF 300.00 ersichtlich sind. Im August 2022 überwies der Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin CHF 1'000.00, am 3. Oktober 2022 CHF 1'340.00 und am 26. Oktober 2022 CHF 1'550.00. Die Vorinstanz schloss ausserdem nicht aus, dass nebst Arbeiten am Bad weitere vom Beschwerdegegner getätigte Aufwendungen betreffend die Wohnung mit Mietzinsen in Verrechnung gebracht worden seien. Der Beschwerdegegner macht geltend, dass ein Betrag von CHF 1'000.00 für die Reinigung der Terrasse mit der Miete für Juni 2022, ein Betrag von CHF 210.00 aus einem

Versicherungsstorno mit der Miete für Oktober 2022 und ein Betrag von CHF 500.00 für Arbeiten am Bad mit der Miete für September 2022 verrechnet worden seien. Die Vorinstanz hat weder das Recht unrichtig angewendet, noch den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, wenn sie feststellt, dass nicht auszuschliessen sei, dass nebst CHF 500.00 für Arbeiten am Bad weitere vom Beschwerdegegner getätigte Aufwendungen betreffend die Wohnung mit dem Mietzins verrechnet worden seien. Addiert man zur Überweisung im August 2022 in Höhe von CHF 1'000.00 CHF 500.00 für die Arbeiten am Bad und zur Überweisung anfangs Oktober 2022 in Höhe von CHF 1'340.00 CHF 210.00 aus dem Versicherungsstorno und schaut man die Überweisung Ende Oktober 2022 in Höhe von CHF 1'550.00 an, so ergibt sich, dass bis auf die Zahlung im August 2022, wo CHF 50.00 fehlen, jeweils CHF 1'250.00 für die jeweiligen Mieten plus CHF 300.00 für die Miete Juli 2022 überwiesen wurden.

E. 4.4

Gegen die Feststellung der Vorinstanz, dass die Einwendung des Beschwerdegegners, gemäss welcher aufgrund andauernder Renovationsarbeiten die Mietzinse für die Monate Oktober 2021 und November 2021 nicht hätten bezahlt werden müssen, glaubhaft sei, wendet die Beschwerdeführerin ein, dass das Beweismass des Glaubhaftmachens nicht erfüllt worden sei. Bereits vor der Vorinstanz argumentierte der Beschwerdegegner, dass auch der Umstand, dass die Beschwerdeführerin dem Beschwerdegegner am 11. November 2021 einen Betrag von CHF 3'024.50 überwiesen habe, dafür spreche, dass ihm die beiden ersten Mietzinse (Oktober und November 2021) erlassen worden seien. Dies erscheint schlüssig und es wurde zumindest glaubhaft gemacht, dass die ersten beiden Mietzinse erlassen wurden. Letztendlich ist es dem Beschwerdegegner gelungen, Einwendungen, welche die Schuldanerkennung, d.h. den von der Beschwerdeführerin eingereichten Mietvertrag, entkräften, sofort glaubhaft zu machen. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen.

5. Damit bleibt über die Kosten zu befinden. Diese sind dem Ausgang des Verfahrens entsprechend der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Die Gerichtskosten in Höhe von CHF 450.00 hat demnach die Beschwerdeführerin zu tragen und werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet (Art. 106 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272]).

6. Der Rechtsvertreter des obsiegenden Beschwerdegegners macht mit Honorarnote vom 1. Dezember 2023 eine Entschädigung von CHF 1'667.30 für das Beschwerdeverfahren geltend. Antragsgemäss wird die Parteientschädigung für den Beschwerdegegner auf CHF 1'667.30 (inkl. Auslagen und MwSt.) festgelegt.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. A. ___ hat die Kosten des obergerichtlichen Verfahrens von CHF 450.00 zu bezahlen.

3. A. ___ hat B. ___ für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von CHF 1'667.30 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Der Streitwert liegt unter 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

Die Präsidentin

Hunkeler

Die Gerichtsschreiberin

Zimmermann

E. 5

Frist- und formgerecht erhob die Gesuchstellerin (nachfolgend auch: Beschwerdeführerin) am 6. November 2023 Beschwerde gegen dieses Urteil und verlangte dessen Aufhebung sowie die Rechtsöffnung in der Betreuung Nr. [...] des Betreibungsamtes Region Solothurn vom 12. April 2023 und die Beseitigung des Rechtsvorschlages, unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners.

E. 6

Der Gesuchsgegner (nachfolgend auch: Beschwerdegegner) beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom 23. November 2023 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

E. 7

In Anwendung von Art. 327 Abs. 2 Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) kann über die Beschwerde aufgrund der Akten entschieden werden. Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen des Vorderrichters wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachfolgend darauf einzugehen.

II.

1. Anlass zur Beschwerde gab die Abweisung der von der Beschwerdeführerin in der Betreuung Nr. [...] des Betreibungsamtes Region Solothurn verlangten provisorischen Rechtsöffnung durch die Vorinstanz.

2. Die Vorinstanz prüfte, ob der von der Beschwerdeführerin ins Recht gelegte Mietvertrag vom 18. August 2021 mit einem monatlichen Mietzins von CHF 1'350.00 zuzüglich Nebenkosten von CHF 200.00, d.h. total CHF 1'550.00 einen gültigen Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 82 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG, SR 281.1) darstellt. Dazu erwog sie im Wesentlichen, dass der Beschwerdegegner einen

zweiten, nahezu identischen Mietvertrag eingereicht habe, mit dem Unterschied, dass der Mietzins auf CHF 1'050.00 beziffert werde, unter gleichbleibenden Nebenkosten von CHF 200.00. Nach Ansicht der Vorinstanz würden bereits die vom Beschwerdegegner eingereichten Sprachnachrichten der Beschwerdeführerin für eine Undurchsichtigkeit bezüglich der tatsächlich vom Beschwerdegegner geschuldeten Mietzinse sprechen. Auch die Zusammensetzung des Forderungsbetrags sei nicht klar bestimmbar. Ferner seien die vom Beschwerdegegner vorgebrachten Renovationsarbeiten und die aus diesem Grund nicht geschuldeten Mietzinse, die teilweise Verrechnung der Renovationsarbeiten mit Mietzinsen, wie auch die Modalitäten der Bezahlung der Miete des Monats Juli 2022 zumindest glaubhaft gemacht und damit die Schuldanererkennung entkräftet worden.

3. Vor der Rechtsmittelinstanz wendet die Beschwerdeführerin zusammengefasst und im Wesentlichen dagegen ein, dass die Vorinstanz tatsachenwidrig den Mietvertrag des Beschwerdegegners als Rechtsöffnungstitel angesehen habe. Insbesondere sei unter Berücksichtigung des eingereichten Kontoauszugs unverständlich, wie die Vorinstanz zum Schluss gelangen könne, ein Mietzins von CHF 1'250.00 sei vereinbart gewesen, wo sich doch deutlich zeige, dass der Beschwerdegegner Monate lang CHF 1'550.00 bezahlt und anschliessend plötzlich auf CHF 1'250.00 reduziert habe. Ausserdem sei die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgegangen, dass glaubhaft gemacht worden sei, dass aufgrund andauernder Renovationsarbeiten die Mieten für Oktober und November 2021 nicht hätten bezahlt werden müssen. Ebenso habe die Vorinstanz den Sachverhalt willkürlich festgestellt, indem sie davon ausgegangen sei, dass aufgrund der Vereinbarung betreffend die CHF 500.00 für das Bad nicht auszuschliessen sei, dass weitere vom Beschwerdeführer getätigte Aufwendungen betreffend die Wohnung mit Mietzinsen in Verrechnung gebracht worden seien.

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