

ZSU.2022.83
(SR.2021.253)
Art. 55

Entscheid vom 4. Juli 2022

Besetzung Oberrichter Brunner, Präsident
 Oberrichter Lindner
 Oberrichter Holliger
 Gerichtsschreiber Hess

Klägerin **A.**_____,
 [...]
 vertreten durch Dr. iur. Beat Ries, Rechtsanwalt,
 Bleichemattstrasse 43, 5001 Aarau

Beklagte **B.**_____,
 [...]

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend Rechtsöffnung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Mit Zahlungsbefehl Nr. [...] des regionalen Betreibungsamtes Q. vom 24. August 2021 betrieb die Klägerin die Beklagte für den Betrag von Fr. 54'917.35 nebst 5% Zins seit 1. November 2020 (Angabe des Forderungsgrundes: "Mietzinsen November 2020 bis August 2021 von je CHF 5'500.00, die jeweils gemäss Mietvertrag ab dem 1. des Monats fällig gewesen wäre abzüglich Teilzahlung von CHF 82.65"), für den Betrag von Fr. 107.70 ("Bearbeitungsgebühren C. AG") und für Zahlungsbefehlskosten von Fr. 103.30.

Die Beklagte erhob Rechtsvorschlag.

2.

2.1.

Mit Rechtsöffnungsbegehren vom 8. Oktober 2022 (Postaufgabe: 11. Oktober 2021) beantragte die Klägerin beim Bezirksgericht R., Präsidium des Zivilgerichts, provisorische Rechtsöffnung für den Betrag von Fr. 54'917.35 nebst 5% Zins seit 1. November 2020, für den Betrag von Fr. 107.70 sowie für den Betrag von Fr. 103.30, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

2.2.

Mit Eingabe vom 5. Januar 2022 liess die Beklagte zum Rechtsöffnungsbegehren Stellung nehmen und beantragte die Abweisung des Rechtsöffnungsbegehrens.

2.3.

Die Klägerin reichte am 11. Januar 2022 und die Beklagte am 18. Januar 2022 je eine weitere freigestellte Stellungnahme ein.

2.4.

Am 16. März 2022 erkannte das Bezirksgericht R., Präsidium des Zivilgerichts:

" 1.

Der Gesuchstellerin wird in der Betreibung Nr. [...] des Regionalen Betreibungsamtes Q. (Zahlungsbefehl vom 24. August 2021; Rechtshängigkeit des Rechtsöffnungsbegehrens am 11. Oktober 2021) für den Betrag von Fr. 54'917.35 nebst Zins zu 5 % seit 1. April 2021 provisorische Rechtsöffnung erteilt.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird dem Gesuchgegner (recte: der Gesuchsgegnerin) auferlegt und mit dem Kostenvorschuss der Gesuchstellerin verrechnet, so dass die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin den Betrag von Fr. 500.00 direkt zu ersetzen hat.

3.
Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteient-schädigung von Fr. 50.00 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 23. März 2022 zugestellten Entscheid liess die Be-klagte mit Eingabe vom 4. April 2022 fristgerecht Beschwerde erheben und beantragen:

- " 1.
Der angefochtene Entscheid des Zivilgerichtspräsidiums R. vom 16.3.2022 sei aufzuheben.
2.
In Gutheissung der vorliegenden Beschwerde sei das Rechtsöffnungsver-fahren der Gesuchstellerin (und Beschwerdegegnerin) vom 8.10.2021 ab-zuweisen.
3.
Die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids sei aufzuschieben.
4.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

3.2.

Mit Beschwerdeantwort vom 10. Mai 2022 liess die Klägerin die kostenfäl-lige Abweisung der Beschwerde beantragen.

3.3.

Die Beklagte nahm mit Eingabe vom 2. Juni 2022 zur Beschwerdeantwort Stellung.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Rechtsöffnungsentscheide sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 309 lit. b Ziff. 3 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sach-verhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tat-sachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Obergericht kann aufgrund der Akten entschei-den (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

Die Beschwerdeinstanz ist nicht verpflichtet, den erstinstanzlichen Ent-scheid losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Beschwerdebegrün-dung von sich aus in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu untersu-

chen, die eine Gutheissung des Rechtsmittels ermöglichen könnten. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln beschränkt sie sich vielmehr darauf, die Beanstandungen zu beurteilen, welche die Parteien in ihren schriftlichen Begründungen gegen das Urteil erheben (BGE 147 III 176 E. 4.2.1).

2.

2.1.

Die Vorinstanz hat erwogen, dass es sich beim von der Klägerin eingereichten Mietvertrag vom 5./8. Dezember 2014 um einen zweiseitigen Vertrag handle, gemäss welchem sich die Beklagte zur monatlichen Mietzinzahlung von Fr. 5'500.00 verpflichtet habe und welcher von beiden Parteien unterzeichnet worden sei. Die Beklagte bestreite zwar die Qualität des Mietvertrags als Schuldanerkennung. Sie führe dazu aber keine Gründe auf. Zwar sei die Qualität und Tauglichkeit einer Urkunde als Rechtsöffnungstitel von Amtes wegen zu prüfen, allerdings seien vorliegend keine Gründe für eine Untauglichkeit des eingereichten Mietvertrags ersichtlich. Insofern vermöge die Beklagte der Qualität des Mietvertrags vom 5./8. Dezember 2014 als provisorischen Rechtsöffnungstitel in Bezug auf den monatlichen vereinbarten Mietzins nichts entgegenzuhalten.

Zudem gehe aus dem von der Klägerin eingereichten Kontoauszug vom 11. Januar 2022 ein ausstehender Mietzinssaldo per 1. August 2021 von total Fr. 114'917.35 hervor, wobei am 2. und 5. August 2021 zwei Zahlungen der Beklagten in der Höhe von Fr. 40'000.00 bzw. Fr. 20'000.00 erfolgt seien und damit ein ausstehender Mietzinssaldo von total Fr. 54'917.35 verblieben sei. Sofern die Beklagte geltend mache, mit den Zahlungen über total Fr. 60'000.00 im August 2021 seien die in Betreuung gesetzten Mietzinse getilgt worden, übersehe sie, dass anfangs August 2021 "bereits ein offener Mietzinssaldo von Fr. 114'917.35" bestanden habe und gemäss Art. 87 Abs. 1 OR mangels anderweitiger Anzeige zum Leistungszeitpunkt die Zahlungen der Beklagten von total Fr. 60'000.00 an den bis am 1. November 2020 offenen Mietzinssaldo anzurechnen sei. Per 5. August 2021 verbleibe somit noch einen offenen Mietzinssaldo von Fr. 54'917.35. Die Beklagte vermöge daher die Schuldanerkennung nicht zu entkräften, weshalb für die Forderung von Fr. 54'917.35 zuzüglich Verzugszins von 5% seit 1. April 2021 auf Fr. 5'500.00 (im Sinne des mittleren Verfalls) Rechtsöffnung zu erteilen sei.

2.2.

Die Beklagte lässt im Beschwerdeverfahren im Wesentlichen vorbringen, ein zweiseitiger Vertrag, welcher auf die Einbringung periodisch widerkehrender Leistungen wie Mietzinse ausgerichtet sei, könne nur dann als Schuldanerkennung im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG gelten, wenn rückständige Leistungen bzw. Zahlungsrückstände vom Schuldner unterschriftlich anerkannt seien. Daran fehle es vorliegend, komme doch den von der Klägerin eingereichten und bestrittenen Kontoauszügen nicht die Qualität

einer Schuldanerkennung zu. Zudem übersehe die Vorinstanz, dass in Anwendung von Art. 87 Abs. 1 OR mangels Parteierklärung nach Art. 86 OR eine Zahlung des Schuldners bei mehreren fälligen Schulden auf die Schuld anzurechnen sei, für die der Schuldner zuerst betrieben wurde. Hier seien zum Zeitpunkt der Betreibung (23. August 2021) gemäss den bestrittenen Kontoauszügen der Klägerin sowohl Mietzinse bis Oktober 2020 als auch jene von November 2020 bis August 2021 fällig gewesen. Nachdem die Klägerin die Beklagte lediglich für die Mietzinse von November 2020 bis August 2021 habe betreiben lassen, würden bei der Tilgung diese Schulden im Rang vorgehen. Die Zahlungen der Beklagten vom 2. und 5. August 2021 im Gesamtbetrag von Fr. 60'000.00 seien damit an die in Betreibung gesetzten Mietzinse anzurechnen.

2.3.

Mit Beschwerdeantwort vom 10. Mai 2022 lässt die Klägerin vorbringen, ein zweiseitiger Vertrag könne als Schuldanerkennung gelten, sofern der Schuldner die ordentliche Erfüllung der Gegenleistung nicht ausdrücklich bestreite. Es sei falsch, wenn die Klägerin ausführen lasse, dass Zahlungsrückstände vom Schuldner unterschriftlich anerkannt sein müssten. Weiter habe per 1. August 2021 für die Monate Januar 2019 bis Juli 2021 ein Ausstand zu Lasten der Beklagten von Fr. 114'917.35 bestanden. Am 2. und 5. August 2021 seien zwei Zahlungen über gesamthaft Fr. 60'000.00 erfolgt. Demnach seien am 23. August 2021 noch Fr. 54'917.35 offen gewesen und dieser Betrag sei in Betreibung gesetzt worden. Als die Beklagte die Zahlungen von Fr. 60'000.00 geleistet habe, habe demnach noch keine Betreibung stattgefunden. Da es weder eine gültige Erklärung über die Tilgung noch eine Bezeichnung in der Zahlungsquittung gebe und weil mehrere Schulden fällig gewesen seien, sei die Anrechnung der Zahlungen in der Höhe von Fr. 60'000.00 auf die früher verfallene Schuld, mithin auf die Mietzinse ab Januar 2019, erfolgt. Im Zeitpunkt der Betreibung seien die Mietzinse November 2020 bis August 2021 noch offen gewesen, für welche dann auch Betreibung eingeleitet worden sei.

3.

3.1.

Beruhet die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung, so kann der Gläubiger die provisorische Rechtsöffnung verlangen (Art. 82 Abs. 1 SchKG). Der Richter spricht dieselbe aus, sofern der Betriebene nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht (Art. 82 Abs. 2 SchKG).

Der schriftliche Mietvertrag stellt für den darin unterschriftlich anerkannten fälligen Mietzins grundsätzlich einen provisorischen Rechtsöffnungstitel dar (BGE 134 III 267 E. 3). Beim Mietvertrag handelt es sich um einen zweiseitigen Vertrag, bei welchem sich Leistung und Gegenleistung der beiden

Parteien in einem Austauschverhältnis gegenüberstehen. Zweiseitige Verträge berechtigen zur provisorischen Rechtsöffnung, solange der Schuldner im Rechtsöffnungsverfahren nicht behauptet, die Gegenleistung sei nicht oder nicht ordnungsgemäss erbracht worden, oder wenn der Schuldner dies zwar behauptet, diese Behauptung aber offensichtlich haltlos ist, oder wenn der Gläubiger die Behauptung des Schuldners, die Gegenleistung sei nicht oder nicht ordnungsgemäss erbracht worden, sofort durch Urkunden liquide widerlegen kann, oder wenn der Schuldner gemäss Vertrag vorleisten muss (STAEHELIN, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 99 zu Art. 82 SchKG). Reine Behauptungen des Schuldners genügen indessen nur für die Bestreitung der ordnungsgemäss erfüllten Gegenleistung. Andere Einwendungen wie Willensmängel muss der Schuldner auch bei einem zweiseitigen Vertrag glaubhaft machen (STAEHELIN, a.a.O., N. 106 zu Art. 82 SchKG).

Eine Einwendung erscheint als glaubhaft, wenn objektive Anhaltspunkte vorliegen, welche die Behauptungen derart untermauern, dass der Richter überwiegend geneigt ist, an deren Wahrheit zu glauben. Blosser Behauptungen genügen hingegen nicht (STÜCHELI, Die Rechtsöffnung, Diss. 2000, S. 348; vgl. auch STAEHELIN, a.a.O., N. 87 zu Art. 82 SchKG).

3.2.

Soweit die Beklagte behauptet, für Mietzinshzahlungsrückstände könne Rechtsöffnung nur erteilt werden, wenn die Zahlungsrückstände unterschriftlich anerkennt seien, verkennt sie, dass sie sich bereits mit Unterzeichnung des Mietvertrags unterschriftlich zur Leistung der darin bezeichneten Mietzinse verpflichtet hat. Nachdem die Beklagte mit keinem Wort vorbringt, die mit Mietvertrag vereinbarte Gegenleistung der Klägerin sei nicht oder nicht ordnungsgemäss erbracht worden, stellt der beidseitig unterzeichnete Mietvertrag vom 5./8. Dezember 2014 (Gesuchsbeilage 2) einen Rechtsöffnungstitel dar. Dieser (und nicht der von der Klägerin eingereichte Kontoauszug) berechtigt im Lichte der in Erwägung 3.1 hiavor erwähnten Rechtsprechung zur provisorischen Rechtsöffnung für die darin vereinbarten Zahlungsverpflichtungen der Beklagten, sofern diese nicht Einwendungen sofort zu machen vermag, welche die Schuldanerkennung entkräften könnten.

3.3.

Die Beklagte bringt als Einwendung vor, dass sie die in Betreuung gesetzten Mietzinse für die Monate November 2020 bis August 2021 bereits mit Zahlungen vom 2. und 5. August 2021 in der Höhe von Fr. 60'000.00 beglichen habe. Dieses Vorbringen verfängt offensichtlich nicht. Die klägerische Behauptung, wonach zu Lasten der Beklagten per 1. August 2021 ein Mietzinsausstand in der Höhe von total Fr. 114'917.35 bestand, wurde von der

Beklagten weder im vorinstanzlichen noch im vorliegenden Beschwerdeverfahren substantiiert bestritten. Nachdem die Beklagte am 2. und 5. August 2021 Zahlungen in der Höhe von insgesamt Fr. 60'000.00 leistete, verblieb somit im Zeitpunkt der erst später erfolgten Betreibungsanhebung vom 23. August 2021 eine unbestrittene Restschuld der Beklagten für ausstehende Mietzinse in der Höhe von total Fr. 54'917.35. Im Zeitpunkt der am 2. und 5. August 2021 geleisteten Teilzahlungen von insgesamt Fr. 60'000.00 hatte die Klägerin somit noch keine Betreibung gegen die Beklagte eingeleitet. Da die Beklagte weder behauptet noch glaubhaft vorzubringen vermag, dass sie mit den erwähnten Teilzahlungen eine Erklärung abgab, welche Schuld sie damit tilgen wollte, waren die Teilzahlungen vom 2. und 5. August 2021 von total Fr. 60'000.00 – mangels einer dazumal bereits erhobenen Betreibung – auf die früher verfallenen Schulden (Art. 87 Abs. 1 OR), mithin auf die Mietzinse bis und mit Oktober 2020 anzurechnen. Folglich ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass die Beklagte mit ihrer Einwendung die Schuldanerkennung nicht zu entkräften vermag. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

4.

Mit dem vorliegenden Entscheid wird das Gesuch der Beklagten um Gewährung des Vollstreckungsaufschubes gegenstandslos.

5.

Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten sind auf Fr. 750.00 festzusetzen (Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG). Die Beklagte ist ausserdem zu verpflichten, der Klägerin eine Parteientschädigung in (ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 2'253.00 [Fr. 9'013.00 abzüglich 75 %; vgl. § 3 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 AnwT] abzüglich 20 % wegen ausgefallener Verhandlung [§ 6 Abs. 2 AnwT], abzüglich 40 % wegen geringem Aufwand [§ 7 Abs. 2 AnwT], abzüglich 25 % für das Rechtsmittelverfahren [§ 8 AnwT], zuzüglich Fr. 50.00 Auslagenpauschale [§ 13 Abs. 1 Satz 2 AnwT] zuzüglich MWSt 7.7 %) gerichtlich festgesetzter Höhe von – gerundet – Fr. 930.00 zu bezahlen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Spruchgebühr von Fr. 750.00 wird der Beklagten auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in identischer Höhe verrechnet.

3.

Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 930.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

Zustellung an:
[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Teilentscheide kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, wenn diese nur einen Teil der gestellten Begehren behandeln und diese Begehren unabhängig von den anderen beurteilt werden können oder wenn der Entscheid das Verfahren nur für einen Teil der Streitgenossen abschliesst. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 91, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 54'917.35**.

Aarau, 4. Juli 2022

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 5. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Brunner

Hess