

Inkasso von Forderungen gegenüber dem Mieter

Immer wieder haben sich Vermieter mit säumigen Mietern herumzuschlagen. Im nachfolgenden Artikel geht es jedoch nicht um die Frage, wie das Mietverhältnis mit einem Mieter, welcher mit der Zahlung von Mietzinsen in Verzug ist, ausserordentlich gekündigt werden kann (vgl. dazu «Wohnwirtschaft», Ausgabe 11-11). Vielmehr sollen die Möglichkeiten aufgezeigt werden, welche dem Vermieter zur Verfügung stehen, um seine Forderung durchzusetzen.



Matthias Fricker

Rechtsanwalt
Fricker
Rechtsanwälte,
Wohlen

Betreibung und Rechtsvorschlag

In aller Regel lohnt es sich, gegen den Mieter in einem ersten Schritt oder allenfalls parallel zu weiteren Schritten das Betreibungsbegehren zu stellen. Dies ist beim Betreibungsamt des aktuellen Wohnortes des Mieters und nicht am Ort des Mietobjektes zu tun. Nach Zustellung des Zahlungsbefehls kann der Mieter innert einer Frist von 10 Tagen ohne Begründung Rechtsvorschlag erheben. Tut er dies nicht, so kann frühestens 20 Tage und spätestens ein Jahr nach Zustellung des Zahlungsbefehls das Fortsetzungsbegehren gestellt werden. Anschliessend wird das Betreibungsamt die Pfändung durchführen und die Forderung des Vermieters entweder mit dem Pfändungserlös überweisen oder aber ihm einen Verlustschein über die ganze oder einen Teil der Forderung zukommen lassen. Erhebt der Mieter hingegen Rechtsvorschlag, so bewirkt dies die Einstellung der Betreibung. Der Vermieter muss den Rechtsvorschlag nun beseitigen lassen. Wie er dabei vorzugehen hat, hängt nun davon ab, worauf sich seine Forderung stützt.

Provisorische Rechtsöffnung für offene Mietzinse

Beruhet die Forderung des Vermieters auf einer schriftlichen Schuldanererkennung des Mieters, so steht dem Vermieter zur Beseitigung des Rechtsvorschlages das provisorische Rechtsöffnungsverfahren zur Verfügung. Bei offenen Mietzinsen stellt der Mietvertrag eine solche schriftliche Schuldanererkennung dar. Dasselbe gilt für die im Mietvertrag selbst vereinbarten Nebenkostenbeiträge (Pauschale oder Akontobetrag). Der Vermieter kann somit, gestützt auf den Mietvertrag, für die offene Mietzinsforderung beim zuständigen Gericht provisorische Rechtsöffnung verlangen. Im Kanton Aargau ist das Rechtsöffnungs-gesuch beim Gerichtspräsidium im Wohnortbezirk des Schuldners einzureichen. Der Vorteil des Rechtsöffnungsverfahrens besteht darin, dass der Mieter Einwendungen, welche die Schuldanererkennung entkräften, sofort glaubhaft machen muss. Als solche Einwendungen kommen insbesondere Nichtbestand, Tilgung, Stundung oder Verrechnung der Forderung in Frage. Im provisorischen Rechtsöffnungsverfahren genügt es für den Gläubiger somit, wenn er die Schuldanererkennung einreicht. Er hat keine weiteren Tatsachen zu beweisen. Ein weiterer Vorteil des Rechtsöffnungsverfahrens besteht darin, dass dieses Verfahren im Vergleich zum ordentlichen Forderungsprozess weit weniger lang dauert. So ist etwa kein Schlichtungsverfahren notwendig, und es findet in der Regel nur ein Schriftenwechsel und (im Kanton Aargau) keine Verhandlung statt.

Wird dem Vermieter die provisorische Rechtsöffnung erteilt, so kann er anschliessend beim Betreibungsamt die provisorische Pfändung beantragen. Der Mieter, welcher sich der Forderung des Vermieters nach wie vor widersetzen möchte, muss innert 20 Tagen nach Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung Aberkennungsklage einreichen. Über die Aberkennungsklage wird im ordentlichen Verfahren entschieden. Reicht der Mieter innert Frist keine Aberkennungsklage ein, so wird die Rechtsöffnung definitiv und der Vermieter kann die (definitive) Pfändung verlangen.

Ordentliches Verfahren in den übrigen Fällen

Umständlicher wird es, wenn es sich bei der Forderung des Vermieters nicht um offene Mietzinsen handelt. Es ist dabei insbesondere an Schadenersatzforderungen des Vermieters aus Schäden am Mietobjekt oder an offene Nebenkostenzahlungen zu denken. Da der Vermieter hier in der Regel nicht über eine schriftliche Schuldanererkennung des Mieters verfügt, muss er die Forderung auf dem Weg des ordentlichen Prozesses geltend machen. Ein Spezialfall liegt übrigens vor, wenn der Mieter das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht verlässt. Für die Zeit, in welcher er unberechtigt im Mietobjekt verbleibt, ist er dem Vermieter gegenüber schadenersatzpflichtig. In der Regel entspricht der Schadenersatz dem Mietzins. Da das Mietverhältnis jedoch beendet ist, stellt der Mietvertrag für den Zeitraum zwischen Beendigung des Mietvertrags und Verlassen des Mietob-

jekts keine Schuldanerkennung mehr dar und es liegt für die entsprechende Position kein provisorischer Rechtsöffnungstitel vor. Zuständig für das ordentliche Verfahren sind die Behörden am Ort des Mietobjektes. Der Vermieter muss das Verfahren mit dem Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde mit Pacht einleiten. Die Schlichtungsbehörde wird an der Schlichtungsverhandlung versuchen, zwischen den Parteien eine Einigung herbeizuführen oder in gewissen Fällen einen Entscheid fällen oder den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Kommt keine Einigung zu Stande oder wird der Urteilsvorschlag abgelehnt, so stellt die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung aus. Anschliessend hat der Vermieter innert 30 Tagen Klage einzureichen. Für die Beurteilung der Klage ist je nach Streitwert das Gerichtspräsidium oder das Bezirksgericht zuständig.

Definitive Rechtsöffnung im Anschluss an das ordentliche Verfahren

Obsiegt der Vermieter im ordentlichen Verfahren, so ist sein Anspruch gegenüber dem Vermieter gerichtlich festgesetzt. Dies bedeutet aber leider noch nicht, dass der Mieter nun auch bezahlt. Jedoch stellt ein rechtskräftiges Gerichtsurteil einen definiti-

ven Rechtsöffnungstitel dar. Weigert sich der Mieter, seiner Verpflichtung nachzukommen, so ist der gerichtlich festgesetzte Betrag in Betreibung zu setzen. Erhebt der Mieter Rechtsvorschlag, so kann beim zuständigen Gericht am Wohnort des Mieters definitive Rechtsöffnung verlangt werden. Bei der definitiven Rechtsöffnung kann der Schuldner lediglich die Einwendungen der Tilgung, Stundung oder Verjährung der Forderung vorbringen. Nach Erteilung der definitiven Rechtsöffnung kann die Betreibung fortgesetzt werden.

Freigabe der Mietzinskaution

Hat der Mieter eine Mietzinskaution geleistet, so kann der Vermieter diese zur Tilgung seiner Forderung heranziehen. Weigert sich der Mieter, der Auszahlung der Kaution durch die Bank zuzustimmen, muss der Vermieter die Auszahlung im ordentlichen Verfahren (eventuell zusammen mit der Geltendmachung seiner Forderung) verlangen. Wichtig ist dabei, dass er das entsprechende Begehren innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses bei der Schlichtungsbehörde einreicht. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.



Matratzen & Co.

Ursache für die meiste- Rücke- probleme si- d durchgelege- e **Matratzen** bzw. ermüdete **Lattenroste**. Ei- e gute Schlafu- terlage soll - icht - ur für kurze Zeit gut stütze- . Wir kreiere- selbst Matratze- u- d kö- - e- zu super Preise- währschafte Materialie- u- d La- glebigkeit gara- tiere- . Ihre Bette- Kü- g-Schlafberater zeige- ger- e die ga- z i- dividuelle Lösü- g für Sie!



Duvets und Kissen

Herstellung vor Ort, alle Grössen, Eigenfabrikationspreise - gleich mitnehmen!

Bettfedernreinigung Bettwaren für Allergiker



EINFACH NATÜRLICH
Ausstellung mit wunderschönen
Betten und Möbel in Massivholz
- muss man gesehen haben!

Richtig gut schlafen!



U- terdorfstrasse 3 | 5612 Villmerge-
Tel. 056 621 82 42
www.bette- -kue- g.ch

Rauber
Trocknung
schützt
den Bau.

0848 011 011

Bautrocknung | Bauheizung
Leckortung | Analysen
Trocknungsgeräte

Niederlenz AG, Münchwilen AG, Rudolfstetten AG, Roggliswil LU, Kappel SO
www.rauber.ch

raubertrocknung
bauphysik+bautechnologie