

Das Rechtsöffnungsverfahren bei Mietforderungen

Erhebt der betriebene Schuldner Rechtsvorschlag, so kann der Gläubiger in einem rein betriebsrechtlichen Verfahren den Rechtsvorschlag beseitigen lassen. Dieser einfache, rasche und günstige Weg funktioniert aber nur, wenn ein Rechtsöffnungstitel vorliegt.



Roger Seiler
Rechtsanwalt und Notar,
Fricker Seiler Rechtsanwälte,
Wohlen und Muri

Es ist eine Eigenheit des Schweizer Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, dass ein Gläubiger zur Durchsetzung einer Geldforderung oder Sicherheitsleistung mit

einem einfachen Formular einen amtlichen Zahlungsbefehl erwirken kann. Beweismittel oder eine gerichtliche Überprüfung sind nicht notwendig. Nach Empfang des Betreibungsbegehrens erlässt das Betreibungsamt den Zahlungsbefehl und stellt diesen dem Schuldner zu. Ebenso einfach kann der Schuldner aber eine eingeleitete Betreibung stoppen. Es genügt, gegenüber dem Betreibungsbeamten bei Erhalt des Zahlungsbefehls oder innert einer Frist von zehn Tagen Rechtsvorschlag zu erheben. Dieser «Rechtsvorschlag» bedarf keiner Begründung, es genügt das Setzen eines Kreuzes am betreffenden Ort auf dem Zahlungsbefehl. Damit ist die Betreibung gestoppt bzw. eingestellt. Sie kann erst dann fortgesetzt

werden, wenn dieser Rechtsvorschlag beseitigt ist, eben durch die Rechtsöffnung.

Beseitigung des Rechtsvorschlags

Das Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz nennt drei Möglichkeiten, wie der Rechtsvorschlag beseitigt werden kann: Zum Ersten im Zivilprozess oder für bestimmte Forderungen im Verwaltungsverfahren, zum Zweiten durch die definitive Rechtsöffnung und zum Dritten durch die provisorische Rechtsöffnung. Der Gläubiger muss sich hier entscheiden, welcher Weg für ihn möglich und sinnvoll ist.

Ein ordentlicher Zivilprozess wird in der Regel durch ein Schlichtungsverfahren eingeleitet, in Mietsachen bei der Mietschlichtungsbehörde.

Eine Küche muss passen.



Wir sorgen dafür!

mkc megaküchen center

mkc Mega Küchencenter
Hallwilerstrasse 42
5724 Dürrenäsch

mkc Mega Küchencenter
Wassergrabe 3
6210 Sursee

mega-kuechen.ch



Erst danach beginnt der eigentliche gerichtliche Prozess, in dem alle Beweismittel zulässig sind. Wesentlich kürzer ist der Weg bis zu einem richterlichen Entscheid im Rechtsöffnungsverfahren. Ihm geht kein Schlichtungsversuch voraus und es findet im summarischen Verfahren statt, mit kürzeren Fristen und beschränkten Beweismöglichkeiten.

Liegt ein Rechtsöffnungstitel vor?

Beruhet die in Betreuung gesetzte Forderung auf einem vollstreckbaren Gerichtsurteil, so kann definitive Rechtsöffnung verlangt werden. Urteilen gleichgestellt sind gerichtliche Vergleiche, also bspw. eine Einigung vor der Mietschlichtungsstelle, und auch vollstreckbare öffentliche Urkunden. Gegen einen solchen Rechtsöffnungstitel kann der Schuldner grundsätzlich bloss einwenden, die Schuld sei getilgt, gestundet oder verjährt. Er muss dies gleichzeitig mit schriftlichen Dokumenten beweisen.

Provisorische Rechtsöffnung wird erteilt, wenn die Forderung auf einer schriftlichen, vom Schuldner unterzeichneten oder mit öffentlicher Urkunde ausgewiesenen, Schuldanererkennung beruht. Eine solche Schuldanererkennung liegt vor, wenn aus dem entsprechenden schriftlichen Dokument hervorgeht, dass der betriebene Schuldner sich vorbehaltlos und bedingungslos verpflichtet hat, dem Betreibenden eine bestimmte oder leicht bestimmbar fällige Geldsumme zu zahlen. Insbesondere die exakte Höhe der Forderung muss aus der schriftlichen Schuldanererkennung selber oder aus einem darauf verweisenden Schriftstück hervorgehen. Gelingt es dem Gläubiger, eine schriftliche Schuldanererkennung vorzulegen, so spricht der Richter die provisorische Rechtsöffnung aus, wenn der Betriebene nicht Einwendungen, die die Schuldanererkennung entkräften, sofort glaubhaft macht. Als Einreden kommen nicht nur die Tilgung der Schuld oder deren Stundung in Frage, sondern bspw. auch Willensmängel oder die mangelnde Erfüllung des zu Grunde liegenden Vertrages durch den Gläubiger.

Die Rechtsöffnung kann nur erteilt werden, wenn sowohl der Gläubiger als auch der Schuldner in der Betreuung und im Rechts-

öffnungstitel identisch sind und wenn der zu Grunde liegende Lebenssachverhalt mit dem im Zahlungsbefehl genannten übereinstimmt. Wird in der Betreuung also eine Mietforderung geltend gemacht, so kann die Schuldanererkennung aus einem Darlehensvertrag nicht zur Rechtsöffnung führen.

Anwendungsfälle

Wie erwähnt, muss der betreibende Gläubiger nach einem Rechtsvorschlag des Schuldners entscheiden, ob er den direkten Weg der Rechtsöffnung beschreiten kann oder ob er den Umweg über ein ordentliches Zivilverfahren wählen muss. Liegt also beispielsweise ein Urteil oder der Vergleich vor einer Mietschlichtungsbehörde vor, so steht klarerweise die Rechtsöffnung offen. Will hingegen der Vermieter die vom Mieter wegen angeblicher Mängel zurückbehaltene Miete einfordern, so wäre ein Rechtsöffnungsgesuch aussichtslos. Aus einem schriftlich abgeschlossenen Mietvertrag ergibt sich zwar die monatliche Zahlungspflicht des Mieters; dieser wird aber ohne zusätzliche schriftliche Schuldanererkennung problemlos Einwände finden, die am Bestehen der Schuld Zweifel aufkommen lassen. Eine direkte Rechtsöffnung für offene Mietzinsen ist deshalb nur bei einem Mieter denkbar, der sich nicht wehrt. Aussichtslos wäre ein Rechtsöffnungsbegehren auch mit Hinblick auf eine umstrittene Nebenkostenabrechnung. Gute Chancen hat hingegen das Begehren des Vermieters, der die im Mietvertrag vereinbarte, aber vom Mieter noch nicht bezahlte Sicherheitsleistung (Mietzinsdepot) einfordert.

Ein Rechtsöffnungsentscheid entfaltet keine materielle Rechtskraft. Gelingt es dem Gläubiger also nicht, für seine in Betreuung gesetzte Forderung die Rechtsöffnung zu erhalten, so bleibt ihm trotz eines negativen Rechtsöffnungsentscheides die Möglichkeit, seine Forderung auf dem ordentlichen Zivilweg durchzusetzen. In jedem Fall sollte der Gläubiger sich aber nach erfolgtem Rechtsvorschlag fragen, ob er einen ausreichenden Rechtsöffnungstitel hat, der ihm den kurzen Weg über das Rechtsöffnungsverfahren erlaubt oder ob er besser den ordentlichen, aber längeren Prozessweg wählen sollte.

ENERGIE

energieberatungAARGAU



**Haben Sie Ihre Heizung bereits ersetzt?
Sind die alten Fenster erneuert?
Wurde die Photovoltaikanlage vorgesehen?
Nein?**

Lassen Sie sich beraten, bevor Sie loslegen. Wir helfen Ihnen weiter:

energieberatungAARGAU –
eine Dienstleistung des Kantons Aargau

Telefon: 062 835 45 40

Die telefonische Beratung ist kostenlos.

Weitere Beratungsangebote und
Informationen finden Sie unter:
www.ag.ch/energieberatung