



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht**

**vom 6. Januar 2014 (410 14 225)**

---

**Schuldbetreibungs- und Konkursrecht**

**Basler Rechtsöffnungspraxis bei Mängeln des Mietobjekts**

\_\_\_\_\_  
Besetzung

Präsident Thomas Bauer  
Gerichtsschreiber Andreas Linder

\_\_\_\_\_  
Parteien

A. \_\_\_\_\_,  
**Beschwerdeführer**

gegen

B. \_\_\_\_\_,  
**Beschwerdegegnerin**

\_\_\_\_\_  
Gegenstand

**Provisorische Rechtsöffnung /**  
Entscheidung der Gerichtspräsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-  
Landschaft West vom 22. September 2014

**A.** Mit Formulareingabe vom 11. Juli 2014 gelangte B. \_\_\_\_\_, wohnhaft in X. \_\_\_\_\_, an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West und ersuchte in der Betreibung Nr. 000 des Betreibungsamtes Basel-Landschaft um provisorische Rechtsöffnung für eine Forderung von CHF 8'175.00 nebst 5 % Zins seit 1. Juli 2013 unter Kosten- und Entschädigungsfolge, nachdem A. \_\_\_\_\_ aus Y. \_\_\_\_\_ gegen die in diesem Zusammenhang gegen ihn eingeleitete Betreibung wegen Ausständen aus einem Mietverhältnis rechtzeitig Rechtsvorschlag erhoben hatte.

Die Gesuchsklägerin reichte als Rechtsöffnungstitel einen vom Gesuchsbeklagten unterzeichneten Mietvertrag für eine 2 ½-Zimmerwohnung vom 13. Februar 2013 in Z. \_\_\_\_ ein.

**B.** Mit Entscheid vom 22. September 2014 bewilligte die Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West der Gesuchsklägerin in der fraglichen Betreuung die provisorische Rechtsöffnung für eine Forderung von CHF 200.00 nebst Zins zu 5 % seit 17. Mai 2013 sowie für CHF 7'475.00 nebst Zins zu 5 % seit 1. September 2013. Für die Mehrforderung wurde das Gesuch abgewiesen. Die Gerichtsgebühr wurde dem Gesuchsbeklagten auferlegt. Die Gerichtspräsidentin erwog dabei im Wesentlichen, der Mieter und Gesuchsbeklagte habe gemäss Mietvertrag vom 13. Februar 2013 monatliche Mietzinse von CHF 1'495.00 zu bezahlen, womit für die in Betreuung gesetzten fünf Monate von Juli 2013 bis und mit November 2013 sowie für CHF 200.00 für zu wenig bezahlte Mietzinse der Monate Mai 2013 und Juni 2013 ein Rechtsöffnungstitel vorliege. Für den von der Gesuchsklägerin verlangten Betrag für die Reinigungspauschale von CHF 500.00 bestehe allerdings kein Rechtsöffnungstitel. Der Gesuchsbeklagte wende ein, die Wohnung habe diverse Mängel aufgewiesen, die Nebenkostenabrechnungen der zuvor bewohnten (und ebenfalls von der Gesuchsklägerin vermieteten) Wohnung hätten gefehlt und eine über neun Monate dauernde Bauphase am Mietobjekt habe Unannehmlichkeiten verursacht, für die eine Mietzinsreduktion angebracht gewesen wäre. Ferner sei die in bar bezahlte Mietkaution in der Höhe von CHF 4'050.00 abzuziehen. Bezüglich der Mietkaution sei allerdings eine Verrechnung mangels Gegenseitigkeit der Leistungen nicht möglich, da die Forderung auf Rückzahlung der Mietkaution nur gegenüber der entsprechenden Bank bestehe und nicht glaubhaft gemacht worden sei, dass überhaupt eine Mietkaution geleistet worden sei. Gleichfalls sei eine Verrechnung aufgrund zu viel bezahlter Nebenkosten nicht möglich, da man nicht glaubhaft gemacht habe, zu viele Nebenkosten bezahlt zu haben. Der Gesuchsbeklagte hätte sodann die allfälligen Mängel des Mietobjekts und einen daraus resultierenden Herabsetzungsanspruch substantiiert dargetan müssen. Er habe solche allerdings bloss mit Behauptungen und einer Auflistung unterlegt, weshalb die Mängelrüge nicht substantiiert genug dargetan worden sei. Der Gesuchsbeklagte habe ausserdem ein Beiblatt zum Mietvertrag unterschrieben, womit er auf die im Sommer 2013 stattfindenden Umbauten hingewiesen worden sei und der Mietzins CHF 150.00 unter dem orts- und quartierüblichen Mietzins für gleichwertige Objekte liege, weshalb während des Umbaus keine gesonderten Mietzinsreduktionen vorgenommen würden. Die Begründung für eine weitergehende Mietzinsreduktion sei nicht substantiiert genug dargetan worden. Alle diese Umstände würden die Schuldanerkennung letztlich nicht entkräften.

**C.** Mit handschriftlicher Eingabe vom 9. Oktober 2014, welche am Folgetag der Schweizerischen Post übergeben wurde, erhob der Schuldner und Gesuchsbeklagte Beschwerde an das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht. Er führte zusammengefasst aus, man sei davon ausgegangen, dass das Gericht die Herabsetzung (des Mietzinses) festsetzen würde. In der Beilage würden als Beweismittel eine Aufstellung einer konkreten Mietzinsreduktion resp. Minderung sowie Fotos auf einer Compact Disc vorgelegt. Das fragliche Beiblatt zum Mietvertrag sei für ungültig zu erklären, da der Mieterschaft der volle Umfang der Bauarbeiten nicht bekannt gewesen sei. Ferner würde die Nebenkostenabrechnung des Vermieters fehlen. Der Vermieter sei dazu verpflichtet. Die Gesuchsklägerin habe die erste Mängelliste persönlich in Empfang ge-

nommen und sich in der Folge nie darum gekümmert. Auf dem Datenträger würde sich genügend Bildmaterial zu den Mängeln befinden. Immer wieder habe man kein warmes Wasser zum Duschen gehabt und Handwerker seien auch am Samstag auf der Baustelle erschienen. Die Privatsphäre der Mieter sei verletzt worden. Im Haus habe es keine ordentliche Reinigung mehr gegeben, da der Hauswart ausgezogen und nicht ersetzt worden sei. Der ganze Umbau sei eine Zumutung gewesen, so dass eine Herabsetzung des Mietzinses wohl gerechtfertigt sei.

**D.** Mit Beschwerdeantwort vom 18. November 2014 teilte die Vermieterin und Gesuchsklägerin mit, die Behauptungen des Beschwerdeführers würden zurückgewiesen. Im Übrigen werde nochmals auf die Verlautbarung vom 2. September 2014 verwiesen, welche im vorinstanzlichen Verfahren als Replik zur Stellungnahme des Schuldners eingereicht worden sei.

## **Erwägungen**

**1.** Die Beschwerde richtet sich gegen einen Entscheid der Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 22. September 2014, mit welchem einem Gesuch um provisorische Rechtsöffnung weitgehend entsprochen wurde. Gemäss Art. 309 lit. b Ziff. 3 ZPO ist gegen Entscheide in Rechtsöffnungssachen das Rechtsmittel der Berufung ausgeschlossen. Somit kann gegen den Entscheid nur die Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO erhoben werden. Rechtsöffnungen werden im summarischen Verfahren beurteilt (Art. 251 lit. a ZPO), weshalb die Beschwerde laut Art. 321 Abs. 2 ZPO innert zehn Tagen seit der Zustellung des begründeten Entscheids oder seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidbegründung schriftlich und begründet bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen ist. Im vorliegenden Falle wurde der Entscheid vom 22. September 2014 dem Gesuchsbeklagten mit summarischer Begründung am 30. September 2014 als eingeschriebene Postsendung mit Rückschein (AR) zugestellt. Die gesetzliche Beschwerdefrist ist durch die Postaufgabe des Rechtsmittels am 10. Oktober 2014 eingehalten. Der Kostenvorschuss für das zweitinstanzliche Verfahren ist geleistet worden. Gemäss § 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO ist für die Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide von Präsidien der Zivilkreisgerichte Basel-Landschaft das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts zuständig.

**2.1** Nach Art. 320 ZPO kann mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und die offensichtlich unrichtige und damit willkürliche Feststellung des Sachverhalts (lit. b) gerügt werden. In Rechtsfragen verfügt die Rechtsmittelinstanz im Beschwerdeverfahren daher über eine freie Kognition, die derjenigen der Vorinstanz entspricht, wohingegen die Kognition der Rechtsmittelinstanz in Tatfragen im Beschwerdeverfahren auf eine Überprüfung, ob Willkür vorliege, beschränkt bleibt (vgl. GEHRI, in: Gehri/Kramer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, Zürich 2010, N 2 zu Art. 320 ZPO; FREIBURGH/AUFHELDT, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Auflage, Zürich 2013, N 3 ff. zu Art. 320 ZPO).

**2.2** Im Beschwerdeverfahren sind laut Art. 326 ZPO neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel grundsätzlich ausgeschlossen. Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für unechte Noven (vgl. FREIBURGH/AUFHELDT, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 2. Aufl., N 4 zu Art. 326 ZPO). Das Beschwer-

deverfahren ist - anders als das Berufungsverfahren - keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens vor einer zweiten Instanz. Vielmehr geht es um eine rechtsstaatliche Kontrolle des erstinstanzlichen Verfahrens bezüglich Einhaltung gewisser minimaler Standards. Die Rechtsmittelinstanz hat hierbei lediglich zu überprüfen, ob die Vorinstanz den ihr unterbreiteten oder ausnahmsweise von Amtes wegen erhobenen Sachverhalt nicht offensichtlich falsch gewürdigt und aufgrund dieses Sachverhalts das Recht korrekt angewendet hat. Sie ist dabei an die vorgebrachten Beschwerdegründe gebunden (STERCHI, in: Berner Kommentar zur ZPO, N 1 zu Art. 326 ZPO). Überprüft wird der angefochtene Entscheid mithin einzig aufgrund der Tatsachen und Akten, welche der Vorinstanz im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids bekannt waren. Soweit der Beschwerdeführer in seiner Eingabe vom 9. Oktober 2014 dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, sinngemäss eine neue bzw. erweiterte Sachverhaltsdarstellung unterbreitet und darüber hinaus auch neue resp. zusätzliche Urkunden einreicht, kann das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, in Anbetracht von Art. 326 Abs. 1 ZPO diesem Ansinnen nicht entsprechen. Die neuen Tatsachenbehauptungen und Beweismittel sind unzulässig und können durch das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, nicht berücksichtigt werden. Es kann daher ausdrücklich offen gelassen werden, ob der eingereichte Datenträger überhaupt geeignet wäre, Beweise für angebliche Mängel hinreichend zu erbringen.

**3.** ...

**4.** Gegenstand des Rechtsöffnungsverfahrens bildet die Frage, ob für den in Betreuung gesetzten Betrag ein Rechtstitel besteht, der die hemmende Wirkung des Rechtsvorschlags zu beseitigen vermag. Das Rechtsöffnungsverfahren hat ausschliesslich betriebsrechtlichen Charakter. Über den materiellen Bestand der Forderung hat der Rechtsöffnungsrichter hingegen nicht zu entscheiden. Das Rechtsöffnungsverfahren dient demnach nicht dazu, den Bestand der in Betreuung gesetzten Forderung festzustellen, sondern lediglich der Beurteilung, ob ein Vollstreckungstitel vorliegt (BGE 133 III 645 E. 5.3). Nach Art. 82 Abs. 1 SchKG erteilt das Gericht die provisorische Rechtsöffnung, wenn die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung beruht, sofern der Betriebene nicht nach Art. 82 Abs. 2 SchKG Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht. Glaubhaftmachen bedeutet weniger als beweisen, aber mehr als behaupten. Glaubhaft gemacht ist eine Tatsache, wenn für ihr Vorhandensein aufgrund objektiver Anhaltspunkte eine gewisse Wahrscheinlichkeit spricht, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sich die Tatsache nicht verwirklicht haben könnte. Der Richter muss von der Richtigkeit der aufgestellten tatsächlichen Darlegungen somit nicht restlos überzeugt sein, sondern es genügt, wenn die Wahrscheinlichkeit in dem Sinne überwiegt, als mehr für die Verwirklichung der behaupteten, die Rechtsöffnung hindernden Tatsachen spricht als dagegen (BGE 132 III 140 E. 4.1.2). Die wesentliche Eigenschaft einer Schuldanerkennung im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG besteht darin, dass aus ihr der vorbehalts- und bedingungslose Wille des Schuldners hervorgeht, dem Gläubiger eine bestimmte oder leicht bestimmbar Geldsumme zu zahlen (STAEHELIN, in: Basler Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 2. Aufl. Basel 2010, N 21 zu Art. 82 SchKG). Ein zweiseitiger, sogenannt synallagmatischer Vertrag, bei welchem die Pflicht zur Erbringung der eigenen Leistung grundsätzlich davon abhängt, dass die Gegenleistung vertragsgemäss erfolgt, stellt, soweit er ein Zah-

lungsversprechen enthält, keine vorbehaltlose Schuldanererkennung dar (vgl. STAEHELIN, a.a.O., N 98 f. zu Art. 82 SchKG). Bei vollkommen zweiseitigen Verträgen kann gemäss der sog. „Basler Rechtsöffnungspraxis“ provisorische Rechtsöffnung erteilt werden, solange der Schuldner im Rechtsöffnungsverfahren nicht glaubhaft darlegt, die Gegenleistung sei nicht oder nicht ordnungsgemäss erbracht worden oder wenn sich seine Darlegungen offensichtlich als haltlos erweisen. Des Weiteren kann provisorische Rechtsöffnung erteilt werden, wenn der Gläubiger die Einwendung des Schuldners, die Gegenleistung sei nicht oder nicht ordnungsgemäss erbracht worden, sofort durch Urkunden liquide widerlegen kann, oder wenn der Schuldner gemäss Vertrag vorleistungspflichtig ist (STAEHELIN, a.a.O., N 99 zu Art. 82 SchKG).

**5.1** Im angefochtenen Entscheid erwog die Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West, der Mieter habe als Schuldner gemäss Mietvertrag vom 13. Februar 2013 monatliche Mietzinse von CHF 1'495.00 zu bezahlen. Für die in Betreuung gesetzten Monate von Juli 2013 bis und mit November 2013 sowie für CHF 200.00 für zu wenig bezahlte Mietzinse der Monate Mai 2013 resp. Juni 2013 liege ein tauglicher Rechtsöffnungstitel vor. Die Einwendungen des Betriebenen, die Wohnung habe diverse Mängel aufgewiesen, die Nebenkostenabrechnungen der zuvor bewohnten (und ebenfalls von der Gesuchsklägerin vermieteten) Wohnung hätten gefehlt und eine über neun Monate dauernde Bauphase am Mietobjekt habe Unannehmlichkeiten verursacht, wofür eine Mietzinsreduktion angebracht gewesen wäre, wurden in Anwendung der Basler Praxis zur Rechtsöffnung allesamt verworfen.

**5.2** Der Präsident des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, kommt nach Einsichtnahme in die Akten zum Schluss, dass die Rügen des Beschwerdeführers unbegründet sind. Vorab ist aus der Beschwerdeschrift schwerlich zu erschliessen, ob der Beschwerdeführer überhaupt eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung moniert. Der Beschwerdeführer wiederholt im Wesentlichen seine Standpunkte, welche er bereits der Vorderrichterin vortrug, ohne sich konkret mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen. In ständiger Praxis verschliesst sich das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, allerdings bei Laienbeschwerden nicht vorschnell einer inhaltlichen Prüfung der Sache, soweit wenigstens rudimentär dargelegt wird, was nach Auffassung des Rechtsmittelklägers am angefochtenen Entscheid falsch sein soll. Die vorinstanzliche Feststellung, wonach es sich beim Mietvertrag vom 13. Februar 2013 um eine taugliche Schuldanererkennung für die darin festgelegten fälligen Mietzinse handelt, wird vom Schuldner nicht gerügt. Sinngemäss wird in Frage gestellt, ob die Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West die Einreden des Schuldners, die Gesuchsklägerin habe ihre Pflichten als Vermieterin nur mangelhaft erfüllt, zu Recht abwies. Der betriebene Mieter machte verschiedene Mängel an der Liegenschaft und Beeinträchtigungen der Nutzung des Mietobjekts geltend. Er wirft somit die Frage der nicht ordnungsgemässen Erfüllung seitens der Vermieterin auf und leitet daraus einen Herabsetzungsanspruch ab. Die Vorderrichterin bediente sich zwar angeblich der „Basler Rechtsöffnungspraxis“, wobei aus der Begründung nicht ersichtlich wird, ob die provisorische Rechtsöffnung erteilt wurde, weil die Behauptungen des Mieters als offensichtlich haltlos betrachtet wurden oder weil die Gläubigerschaft diese mit der Replik vom 2. September 2014 liquide widerlegen konnte. Sie erwog vielmehr, dass die Mängelrüge (gemeint wohl: die Mängel) und die Begründung zu einer Mietzinsreduktion nicht substantiiert genug dargetan worden seien. Unabhängig von der Frage, wie die Einwendungen des Schuldners und Beschwerdeführers dogma-

tisch einzuordnen sind, ist der Entscheid vom 22. September 2014 nicht zu beanstanden. Ein Urkundenbeweis über die Mängelfreiheit einer Leistung, ist, im Gegensatz zur Erbringung einer Leistung, nur schwer zu führen. Diesen Bedenken kann, wenn man an der Basler Rechtsöffnungspraxis festhalten möchte, dadurch Rechnung getragen werden, indem man verlangt, die Behauptung der Mangelhaftigkeit müsste, wenn nicht glaubhaft gemacht, so doch substantiiert werden, ansonsten sie als haltlos zu bezeichnen wäre. Allerdings kommt dieser Abgrenzung in der Praxis nur eine geringe Bedeutung zu, da der Unterschied zwischen substantiiert darlegen und glaubhaft machen gering ist (vgl. STAEHELIN, a.a.O., N 105 zu Art. 82 SchKG). Der Mieter hat den Schaden und seinen Herabsetzungsanspruch mithin genau zu substantiieren und namentlich zu beziffern. Dies ist dem Gesuchsbeklagten offensichtlich nicht gelungen. Mit der Eingabe vom 13. August 2014 trug die Mieterschaft zwar eine Vielzahl von angeblichen Unzulänglichkeiten der Mietliegenschaft vor. Mit der Vorinstanz ist allerdings festzuhalten, dass der Beklagte damit weder glaubhaft machte, dass tatsächlich Mängel an dem Mietobjekt bestanden haben, noch dass er diese angeblichen Mängel gegenüber der Klägerin gerügt oder diese von selbigen bereits gewusst hatte. Im Zusammenhang mit den Umbauten in der Liegenschaft wurde der Beschwerdeführer mit einem ergänzenden Beiblatt zum Mietvertrag, welches er persönlich unterzeichnete, über allfällige Unannehmlichkeiten in Kenntnis gesetzt und es wurde sogar ausdrücklich vereinbart, dass daraus keine speziellen Mietzinsreduktionen gemacht würden, da der Mietzins unter dem orts- und quartierüblichen Mietzins für gleichwertige Objekte liege. Daraus folgt, dass das beklagtische Bestreiten der Ordnungsmässigkeit der Vertragserfüllung durch die Klägerin als offensichtlich haltlose Behauptung im Sinne der Basler Rechtsöffnungspraxis zu qualifizieren war, welche die Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung vorliegend nicht zu verhindern vermochte. Im Ergebnis erweist sich die Auffassung der Präsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West im Entscheid vom 22. September 2014 somit als zutreffend. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

**6.** Abschliessend ist noch über die Verteilung der Prozesskosten für das Rechtsmittelverfahren zu befinden. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die vorstehenden Erwägungen haben gezeigt, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Der Beschwerdeführer hat somit die Gerichtskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu tragen. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren wird dabei in Anwendung von Art. 61 i.V.m. Art. 48 der Gebührenverordnung zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (GebV SchKG) auf pauschal CHF 300.00 festgelegt. Eine Parteientschädigung ist nicht auszurichten, zumal sich die Beschwerdegegnerin im Rechtsmittelverfahren im Wesentlichen darauf beschränkte, die Replik vom 2. September 2014 zur Stellungnahme der Schuldnerin nochmals einzureichen.

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
  2. Die Gerichtsgebühr von CHF 300.00 wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
  3. Es sind gegenseitig keine Parteienschädigungen auszurichten.

Präsident

Gerichtsschreiber

Thomas Bauer

Andreas Linder