

ZSU.2024.153
(SR.2023.587)
Art. 133

Entscheid vom 28. Oktober 2024

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Plüss
 Oberrichterin Hausherr
 Gerichtsschreiber Huber

Klägerin **A. _____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Dextra Rechtsschutz AG,
 Hohlstrasse 556, 8048 Zürich

Beklagte **B. _____,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Peter Krebs,
 Mellingerstrasse 207, 5405 Dättwil AG

Gegenstand Rechtsöffnung in der Betreuung Nr. xxx des Betreibungsamts
 Q. _____ (Zahlungsbefehl vom 16. Oktober 2023)

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Klägerin betrieb die Beklagte mit Zahlungsbefehl Nr. xxx des Betreibungsamts Q._____ vom 16. Oktober 2023 für eine Forderung von Fr. 30'156.00 nebst Zins zu 5 % seit 11. Juli 2023. In der Rubrik "Forderungsurkunde mit Datum oder Angabe des Forderungsgrundes" wurde angegeben: "Rechnung Nr. 202306-14, gemäss Ziff. 8.2 lit. a) des Unterzeichneten Verkaufsauftrages (Nichtannahme eines Kaufangebots durch den Auftraggeber) vom 02.02.2023".

1.2.

Die Beklagte erhob gegen den ihr am 26. Oktober 2023 zugestellten Zahlungsbefehl gleichentags Rechtsvorschlag.

2.

2.1.

Mit Eingabe vom 14. Dezember 2023 stellte die Klägerin beim Bezirksgericht Baden das Gesuch um Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung für Fr. 30'156.00 nebst Zins zu 5 % seit 11. Juli 2023.

2.2.

Die Beklagte ersuchte mit Stellungnahme vom 17. Januar 2024 um Abweisung des Rechtsöffnungsbegehrens.

2.3.

Die Klägerin äusserte sich dazu mit Eingabe vom 25. Januar 2024.

2.4.

Die Beklagte nahm mit Eingabe vom 3. Februar 2024 zur Replik Stellung.

2.5.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden erkannte am 21. Mai 2024:

" 1.

Der Gesuchstellerin wird in der Betreuung Nr. xxx des Betreibungsamtes Q._____ (Zahlungsbefehl vom 16. Oktober 2023; Rechtshängigkeit des Rechtsöffnungsbegehrens am 14. Dezember 2023) für den Betrag von **Fr. 30'156.00** nebst Zins zu 5 % seit 9. September 2023 **provisorische** Rechtsöffnung erteilt.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 400.00 wird der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin von Fr. 400.00 verrechnet, so dass die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin Fr. 400.00 direkt zu ersetzen hat.

3.
Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 200.00 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 25. Juni 2024 zugestellten Entscheid erhob die Beklagte mit Eingabe vom 5. Juli 2024 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde mit folgenden Rechtsbegehren:

- " 1.
Es sei der für die Beschwerdeführerin negative Entscheid des Bezirksgerichts Baden vom 21. Mai 2024 aufzuheben.
2.
Das Gesuch auf provisorische Rechtsöffnung der Beschwerdegegnerin sei abzuweisen.
3.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. 8.1 % MwSt. zulasten der Beschwerdegegnerin."

3.2.

Die Klägerin stellte mit Beschwerdeantwort vom 16. August 2024 die folgenden Anträge:

- " 1.
Es sei die Beschwerde der Beschwerdeführerin vom 5. Juli 2024 vollumfänglich abzuweisen.
2.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin."

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 Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Offensichtlich unrichtig bedeutet willkürlich (Urteil des Bundesgerichts 4A_149/2017 vom 28. September 2017 E. 2.2). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven, da die Beschwerde nicht der Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern grundsätzlich nur der Rechtskontrolle des erstinstanzlichen Entscheids dient (DIETER FREIBURGHaus/SUSANNE AFHELDT, in: THOMAS SUTTER-SOMM/Franz Hasen-

BÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 3 f. zu Art. 326 ZPO).

2.

2.1.

Die Klägerin stützt ihr Rechtsöffnungsgesuch auf den ihr am 8. Februar 2023 von der Beklagten schriftlich erteilten Verkaufsauftrag betreffend das Wohn- und Geschäftshaus an der R-Strasse (Parz.-Nr. yyy) in S._____ zu einem Richtpreis von mindestens Fr. 1'400.000.00 (Gesuchsbeilage [GB] 1).

2.2.

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, der Verkaufsvertrag (recte: Verkaufsauftrag) sei von beiden Parteien unterzeichnet worden und die Beklagte habe auf jeder Seite des Vertrags durch Unterschrift bestätigt, den Inhalt zur Kenntnis genommen zu haben. Der Vertrag sei damit gültig. Dessen Ziff. 8.2 lit. a sehe vor, dass für den Fall, dass der Beauftragte ein Kaufangebot mindestens in der Höhe des Richtpreises vorweisen könne und der Auftraggeber ein solches Angebot nicht annehme und es dadurch nicht zu einem Verkauf des Objekts komme, der Auftraggeber zur Bezahlung einer Provision in der Höhe von 2 % des Richtpreises verpflichtet sei. Da Art. 413 Abs. 1 OR dispositiven Charakter habe, sei es den Parteien unbenommen gewesen, einen Vergütungsanspruch bei Nichtannahme eines Kaufangebots durch den Auftraggeber zu vereinbaren. Die Klägerin habe den Verkaufsvertrag (recte: Verkaufsauftrag) sowie das verbindliche Kaufangebot vom 26. Mai 2023 eingereicht, gemäss welchem der angebotene Kaufpreis Fr. 1'450'000.00 betrage und damit über dem vertraglich vereinbarten Richtpreis liege. Die Beklagte habe dieses Kaufangebot am 5. Juni 2023 ausdrücklich abgelehnt, weshalb es nicht zu einem Kaufvertragsabschluss gekommen sei. Folglich vermöge die Klägerin durch die eingereichten Urkunden die Behauptung der Beklagten, wonach die Gegenleistung nicht ordnungsgemäss erbracht worden sei, zu widerlegen. Die provisorische Rechtsöffnung für den Betrag von Fr. 30'156.00 sei somit zu gewähren.

2.3.

Die Beklagte wendet dagegen in ihrer Beschwerde im Wesentlichen ein, im vorliegenden, als "Verkaufsauftrag" bezeichneten Mäklervertrag fehle eine klare Umschreibung des Auftrags. Die Klägerin habe keine der in Ziff. 9 erwähnten Dienstleistungen liquide bewiesen. Sie habe einzig vorgelegt, dass ein Kaufangebot bestehe, welches den in Ziff. 2 vereinbarten Richtpreis erreiche, und dass die Beklagte dieses Angebot abgelehnt habe. Diese rudimentäre und reduktionistische Prüfung sei von der Vorinstanz übernommen und als genügend angesehen worden. Es sei ausser Acht gelassen worden, dass die Parteien in Ziff. 2 ein ein- oder zweistufiges Bieterverfahren vereinbart hätten, welches mit der Beklagten zuvor festzu-

legen gewesen wäre. Ebenso sei ausser Acht gelassen worden, dass eine Objektanalyse und -aufbereitung in der Dienstleistung inbegriffen gewesen sei. Schliesslich sei ausser Acht gelassen worden, dass die Erstellung eines professionellen Vermarktungsexposés, das Aufschalten verschiedener Inserate bei Onlineportalen und Printmedien, die Orientierung des Auftraggebers und noch einiges mehr in dem Verkaufsauftrag vereinbart worden sei. Die Leistung der Klägerin werde einzig aus Ziff. 2 und 9 des Vertrags und aus dem Kontext der einzelnen Vereinbarungen und der Bezeichnung als "Verkaufsauftrag" ersichtlich. Ziff. 9 enthalte dabei ebenfalls Punkte, welche als blosser Nebenleistungen angesehen werden könnten und für das Zustandekommen des Vertrags zweitrangig gewesen wären. Eine Abgrenzung sei jedoch nicht erkenntlich. Mangels einer eindeutigen Umschreibung der vereinbarten Hauptleistung müsse diese durch Auslegung bestimmt werden. Die Klägerin habe das in Ziff. 2 vereinbarte Bieterverfahren nicht vertragsgemäss durchgeführt und im Rechtsöffnungsverfahren auch nicht nachgewiesen. Das Nachweisen eines einfachen Kaufangebots sei somit nur ein Teil der Verpflichtung. Solange das vereinbarte Bieterverfahren nicht durchgeführt worden sei, könne nicht von einer gehörigen Erfüllung der Gegenleistung gesprochen werden. Die Klägerin habe ihre Gegenleistung nie vollständig erbracht und die vereinbarte Vergütung sei somit nie fällig geworden. Die Klägerin habe somit die Behauptung der Beklagten, die Gegenleistung sei nicht oder nicht ordnungsgemäss erbracht worden, nicht genügend durch liquide Urkunden (oder sonstige im summarischen Verfahren zulässige Beweismittel) widerlegt. Vorliegend sprengte die Prüfung der Gegenleistung jedoch den Rahmen eines summarischen Verfahrens. Die Tätigkeit der Klägerin müsse anhand von qualitativen und quantitativen Kriterien untersucht werden und mit dem durch Auslegung bestimmten Parteiwillen verglichen werden. Die Einrede der nicht gehörigen Erbringung der Gegenleistung könne somit nicht im summarischen Rechtsöffnungsverfahren widerlegt werden. Die Rechtsöffnung könne deshalb nicht erteilt werden.

2.4.

Dem hält die Klägerin in ihrer Beschwerdeantwort entgegen, die Beklagte erkenne bereits die gesetzliche Grundkonzeption eines Mäklervertrags. Aufgrund des dispositiven Charakters von Art. 413 Abs. 1 OR sei auch eine Vereinbarung wie in Ziff. 8.2a zulässig, die bei Nichtannahme eines Kaufangebots mindestens in Höhe des Richtpreises ebenfalls einen im Voraus festgelegten Vergütungsanspruch auslöst. In Ziff. 8 des "Verkaufsauftrags" sei entsprechend unzweideutig festgelegt worden, welche Sachverhalte bzw. Leistungen zum Vergütungsanspruch führten und damit Hauptleistungen darstellten, die der zu bezahlenden Provision gegenüberstünden. Sämtliche diesbezüglichen Sachverhaltselemente seien rechtsgenügend dargelegt worden und allein für den Vergütungsanspruch und die (bereits erstinstanzlich zurecht erteilte) provisorische Rechtsöffnung massgebend. Inwiefern hier gemäss der Beklagten eine "klare Umschreibung des Auf-

trags" fehlen solle und "die eindeutige Umschreibung der vereinbarten Hauptleistung durch Auslegung" bestimmt werden müsse, erhelle nicht. Neben der die Vergütungskonditionen definierenden Ziff. 8 (einander gegenüberstehende Hauptleistungen) bestehe eine separate Ziff. 9 mit einer allgemeinen Auflistung von die Hauptleistungserbringung ermöglichenden, hilfsweisen Aktivitäten zur Orientierung, welche – wie die Beklagte selbst mindestens teilweise anerkenne – offensichtlich untergeordnete Nebenleistungen darstellten, die irrelevant für die Fälligkeit des Vergütungsanspruchs seien. Deshalb würden sie auch nicht als Voraussetzung für den Vergütungsanspruch in Ziff. 8, sondern separat aufgeführt. Es erübrigten sich daher weitere Ausführungen zu den Behauptungen der Beschwerdeführerin, die in Ziff. 9 aufgeführten Dienstleistungen seien "zentrale Vertragspunkte, welche für die Fälligkeit der Vergütung unerlässlich" seien. Massgebend sei allein Ziff. 8, welche die gegenseitigen Hauptleistungen festlege. Die Klägerin habe bereits im erstinstanzlichen Verfahren mittels Urkunden liquid nachgewiesen, dass die Voraussetzungen für eine provisorische Rechtsöffnung vorlägen sowie insbesondere die unsubstantiierte Behauptung der Beklagten, die Gegenleistung zum Vergütungsanspruch (Vorweisen eines Kaufangebots eines abschlusswilligen Kaufinteressenten mindestens in der Höhe des Richtpreises, vgl. Verkaufsauftrag Ziff. 8.2a) sei nicht ordnungsgemäss erbracht worden, widerlegt. Die Vergütungsforderung sei entsprechend fällig und provisorische Rechtsöffnung zu erteilen.

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).

3.2.

3.2.1.

Eine Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 Abs. 1 SchKG ist eine Willenserklärung des Schuldners, worin dieser anerkennt, eine bestimmte oder leicht bestimmbare Geldsumme bei deren Fälligkeit zu bezahlen oder als Sicherheitsleistung zu hinterlegen. In der Schuldanerkennung muss der Verpflichtungsgrund nicht genannt sein (Art. 17 OR). Sie muss nicht juristisch korrekt abgefasst sein, doch muss sich daraus eindeutig ergeben, dass sich der Schuldner zur Zahlung oder Sicherheitsleistung verpflichtet fühlt. Aus der Schuldanerkennung muss der unmissverständliche und bedingungslose Wille des Betriebenen hervorgehen, dem Betreibenden eine bestimmte oder leicht bestimmbare und fällige Geldsumme zu zahlen (BGE 139 III 297 E. 2.3.1; DANIEL STAEHELIN, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl. 2021, N. 21 zu

Art. 82 SchKG), wobei hinsichtlich Bestand, Umfang und Fälligkeit der betreffenden Forderung liquide Verhältnisse vorliegen müssen (PETER STÜCHELI, Die Rechtsöffnung, 2000, S. 328 ff.). Dabei kann die Schuldanerkennung auch aus mehreren Urkunden bestehen, sofern die notwendigen Elemente daraus hervorgehen. Dies bedeutet, dass die unterzeichnete Urkunde auf die Schriftstücke, welche die Schuld betragsmässig ausweisen, klar und unmittelbar Bezug nehmen bzw. verweisen muss (BGE 139 III 297 E. 2.3.1). Eine suspensiv bedingte Schuldanerkennung berechtigt zur provisorischen Rechtsöffnung, wenn der Eintritt der Bedingung liquide nachgewiesen wird. Eine Anerkennung des Bedingungseintritts durch den Schuldner ist nicht erforderlich (STAEHELIN, a.a.O., N. 36 zu Art. 82 SchKG).

Eine eigentliche Auslegung der Vereinbarung und eine Überprüfung auf den tatsächlichen oder allenfalls normativen Inhalt ist im Rechtsöffnungsverfahren als beweisrechtlich eingeschränktem Vollstreckungsverfahren, das in erster Linie der Festlegung der Parteirollen für den ordentlichen Prozess dient (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 5A_15/2018 vom 16. April 2019 E. 4.5), nicht vorzunehmen.

3.2.2.

Durch den Mäklervertrag erhält der Makler den Auftrag, gegen eine Vergütung, Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags nachzuweisen oder den Abschluss eines Vertrags zu vermitteln (Art. 412 Abs. 1 OR). Nach Art. 413 Abs. 1 OR ist der Maklerlohn verdient, sobald der Vertrag infolge des Nachweises oder infolge der Vermittlung des Maklers zustande gekommen ist. Die Vergütung des Maklers ist demnach zufällig, da er sie – sofern nichts anderes vereinbart wurde – nur dann erhält, wenn der Vertrag, den er zu vermitteln oder anzuzeigen hat, tatsächlich abgeschlossen wird. Die Anstrengungen und die Zeit, die er in seine Tätigkeit investiert, werden nicht belohnt; nur der Erfolg seiner Vermittlung wird berücksichtigt. Diese Regel ist dispositiver Natur. Um den Zufallscharakter dieses Vertragstyps zu mildern, können die Parteien insbesondere eine Provisionsgarantie vereinbaren, die dem Makler auch dann ein Honorar sichert, wenn der Fall nicht erfolgreich abgeschlossen wird (Urteil des Bundesgerichts 4A_309/2016 vom 31. August 2016 E. 2.1). Allerdings ist davon auszugehen, dass der Makler auch bei Vereinbarung einer Provisionsgarantie nur dann Anspruch auf die Provision erheben kann, wenn er eine Tätigkeit für den Auftraggeber entfaltet hat (CATERINA AMMANN, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 13 zu Art. 413 OR).

Der Mäklervertrag enthält somit ein suspensiv bedingtes Leistungsversprechen des Auftraggebers. Der unterzeichnete Mäklervertrag berechtigt zur provisorischen Rechtsöffnung für den Maklerlohn, wenn der Makler den Eintritt der Bedingung, den Abschluss des durch seine Vermittlung oder seinen Nachweis zustande gekommenen Vertrags (Art. 413 Abs. 1 OR)

nachweist. Zudem muss im Mäklervertrag die Höhe des Mäklerlohns summenmässig oder prozentual vom zu vermittelnden Vertrag beziffert werden. Letzterenfalls muss zudem die Höhe des vermittelten Geschäfts nachgewiesen werden. Dieser Beweis kann mit allen im summarischen Verfahren zulässigen Beweismitteln geführt werden; ein Urkundenbeweis ist nicht erforderlich. Wie bei allen suspensiv bedingten Schuldversprechen, sollte der Gläubiger vom Nachweis des Bedingungseintritts entbunden werden, wenn dieser nicht vom Schuldner bestritten wird oder die entsprechende Bestreitung offensichtlich haltlos ist (STAEHELIN, a.a.O., N. 132 zu Art. 82 SchKG). Diese Grundsätze gelten gleichermassen für die Provisionsgarantie.

3.2.3.

Die Beklagte beauftragte die Klägerin im Verkaufsauftrag vom 8. Februar 2023 (Mäklervertrag i.S.v. Art. 412 ff. OR) mit dem Verkauf des Wohn- und Geschäftshauses R-Strasse (Parz.-Nr. yyy) in S._____ (GB 1). In Ziff. 8.2 lit. a verpflichtete sich die Beklagte gegenüber der Klägerin zur Bezahlung einer Provision in der Höhe von 2 % des Richtpreises für den Fall, dass die Klägerin ein Kaufangebot eines abschlusswilligen Kaufinteressenten mindestens in der Höhe des Richtpreises vorweisen kann und die Beklagte ein solches Angebot nicht annimmt und es dadurch nicht zu einem Verkauf des Objekts kommt. Hierbei handelt es sich somit um die Vereinbarung einer Provisionsgarantie (vgl. E. 3.2.2 hievor). Die Bezahlung der Richtpreis-Provision wird unmittelbar mit der Nichtannahme des Kaufangebots fällig. In Ziff. 8.2 lit. a des Verkaufsauftrags anerkannte die Beklagte folglich, der Klägerin im Fall, dass diese ihr ein Kaufangebot eines abschlusswilligen Kaufinteressenten mindestens in der Höhe des Richtpreises vorweisen kann und die Beklagte ein solches Angebot nicht annimmt, wodurch es nicht zu einem Verkauf des Objekts kommt, eine leicht bestimmbare Geldsumme bei deren Fälligkeit zu bezahlen. Diese Verpflichtung stellt eine (suspensiv bedingte) Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 Abs. 1 SchKG dar, womit ein provisorischer Rechtsöffnungstitel vorliegt (vgl. STAEHELIN, a.a.O., N. 132 zu Art. 82 SchKG).

Mit Schreiben vom 26. Mai 2023 unterbreitete die C._____ AG der Klägerin das verbindliche Angebot, die zum Verkauf stehende Liegenschaft der Beklagten zum Preis von Fr. 1'450'000.00 zu kaufen (GB 2), womit der in Ziff. 2 des Verkaufsauftrags zwischen der Klägerin und der Beklagten vereinbarte Richtpreis von Fr. 1'400'000.00 um Fr. 50'000.00 übertroffen wurde. Die Beklagte lehnte dieses Angebot mit E-Mail an die Klägerin vom 5. Juni 2023 ab (GB 3). Unbestrittenermassen kam es auch zu keinem anderen Kaufvertragsabschluss. Die in Ziff. 8.2 lit. a des Verkaufsauftrags genannte Bedingung für die Pflicht zur Bezahlung der Richtpreis-Provision in der Höhe von 2 % des Richtpreises ist damit eingetreten.

3.3.

3.3.1.

Als Verteidigungsmittel kann sich der Betriebene alle Einreden und Einwendungen zunutze machen, welche die Schuldanererkennung entkräften. Im Hinblick darauf ist freilich im Auge zu behalten, dass der Rechtsöffnungsrichter nicht den Bestand der Forderung, sondern nur das Vorhandensein eines Vollstreckungstitels und die dagegen i.S.v. Art. 82 Abs. 2 SchKG erhobenen Einwendungen prüft. Beim entsprechenden Verfahren handelt es sich grundsätzlich um einen reinen Urkundenprozess. Andere Beweismittel sind ausnahmsweise zugelassen, sofern sie leicht und sofort verfügbar sind. Glaubhaft gemacht ist die Einwendung, wenn für ihr Vorhandensein aufgrund objektiver Anhaltspunkte eine gewisse Wahrscheinlichkeit spricht, selbst wenn der Richter noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnte (Urteil des Bundesgerichts 5A_898/2017 vom 11. Januar 2018 E. 2.1). Glaubhaftmachen bedeutet somit weniger als beweisen, aber mehr als behaupten. Das Gericht muss überwiegend geneigt sein, an die Wahrheit der vom Betriebenen geltend gemachten Umstände zu glauben (BGE 142 III 720 E. 4.1; STAEHELIN, a.a.O., N. 87 zu Art. 82 SchKG). Beim Glaubhaftmachen muss die Wahrscheinlichkeit lediglich in dem Sinn überwiegen, als mehr für die Verwirklichung der behaupteten, die Rechtsöffnung hindernden Tatsachen sprechen muss als dagegen. Die Wahrscheinlichkeit muss somit mehr als 50 % betragen (Urteil des Bundesgerichts 5A_142/2017 vom 18. August 2017 E. 4.1). Das Gericht verfügt beim Entscheid, ob ein Sachverhalt als glaubhaft erscheint, über ein gewisses Ermessen (Urteil des Bundesgerichts 5A_139/2018 vom 25. Juni 2019 E. 2.6.2; STAEHELIN, a.a.O., N. 87 zu Art. 82 SchKG).

Aufgrund vollkommen zweiseitiger Verträge kann gemäss der sog. Basler Rechtsöffnungspraxis provisorische Rechtsöffnung erteilt werden, solange der Schuldner im Rechtsöffnungsverfahren nicht behauptet, die Gegenleistung sei nicht oder nicht ordnungsgemäss erbracht worden, oder wenn der Schuldner zwar behauptet, die Gegenleistung sei nicht oder nicht ordnungsgemäss erbracht worden, 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 (oder durch andere im summarischen Verfahren zulässige Beweismittel) liquide widerlegen kann, oder wenn der Schuldner gemäss Vertrag vorleisten muss (BGE 145 III 20 E. 4.3.1; STAEHELIN, a.a.O., N. 99 und 101 zu Art. 82 SchKG).

Reine Behauptungen des Schuldners genügen indes nur für die Bestreitung der ordnungsgemäss erfüllten Gegenleistung. Andere Einwendungen – z.B. Willensmängel, Rücktritt, Widerruf, Nichtigkeit, Tilgung, Stundung, Auflösung des Vertrags, Verjährung, Gegenforderungen usw. – muss der

Schuldner auch bei einer Schuldanerkennung für einen zweiseitigen Vertrag glaubhaft machen (STAEHELIN, a.a.O., N. 106 zu Art. 82 SchKG).

3.3.2.

Die Beklagte wandte im vorinstanzlichen Verfahren ein, die Klägerin habe ihre vertraglich vereinbarte Gegenleistung nicht ordnungsgemäss erbracht. Die Parteien hätten einen Verkaufsstartpreis von Fr. 1'400'000.00 vereinbart sowie die Verkaufsstrategie, mit ein- oder zweistufigem Bieterverfahren einen Preis von Fr. 1'600'000.00 zu erzielen. Von der Klägerin habe sie weder eine schriftliche Immobilienbewertung noch die erstellten Fotos und das Exposé noch eine Liste von den 50 Investoren erhalten. Entgegen der Absprache mit Herrn D._____, wonach die Inserate ohne Preisangabe erscheinen sollten, habe sie "im Google" ein Inserat mit einem Preis von Fr. 1'400'000.00 entdeckt. Herr D._____ habe zudem fünf Investoren auf den gleichen Tag und die gleiche Zeit zur Besichtigung eingeladen, was für die Durchführung eines Bieterverfahrens sehr schlecht sei. Vermutlich habe Herr D._____ kein Bieterverfahren mit den 50 Investoren durchgeführt, weil es zu aufwendig sei und für ihn zu wenig schnell gehe. Mit Blick auf die von der Beklagten bei der Vorinstanz eingereichten Unterlagen erscheint die Einrede der Schlechterfüllung der Gegenleistung jedenfalls nicht als haltlos.

Die Klägerin führte in ihrer Replik vom 25. Januar 2024 aus, sie habe die Beklagte entgegen deren Behauptungen regelmässig auf dem Laufenden gehalten, indem sie ihr die aktualisierte Tabelle über die Interessenten und die Besichtigungstage per E-Mail zugesandt habe. Die Beklagte habe dies durch Beifügen der entsprechenden E-Mails samt der erwähnten Tabelle zu ihrer Stellungnahme bestätigt. Alles andere werde als nicht verfahrensrelevant bestritten. Zu den Einwendungen der Beklagten, die Klägerin habe entgegen der Vereinbarung kein Bieterverfahren durchgeführt und ihr überdies weder die Immobilienbewertung noch die erstellten Fotos und das Vermarktungsexposé zugesandt, machte die Klägerin keine Ausführungen und reichte auch keine Belege ein. Entsprechendes ergibt sich auch nicht aus den von den Parteien bei der Vorinstanz eingereichten Unterlagen. Damit hat die Klägerin die Behauptung der Beklagten, die Gegenleistung sei nicht ordnungsgemäss erbracht worden, nicht sofort durch Urkunden (oder durch andere im summarischen Verfahren zulässige Beweismittel) liquide widerlegt. Die Frage, ob tatsächlich eine Schlechterfüllung des Verkaufsauftrags seitens der Klägerin vorliegt, kann insbesondere aufgrund der im summarischen Verfahren geltenden Beweismittelbeschränkung (Art. 254 ZPO) nicht abschliessend beantwortet werden. Unklar ist ausserdem, ob die Beklagte die Einrede der Schlechterfüllung (noch) erfolgreich erheben kann, wenn die in Ziff. 8.2 lit. a aufgestellten Bedingungen für die Leistung der sog. Richtpreis-Provision erfüllt sein sollten. Im summarischen Rechtsöffnungsverfahren können diese heiklen Fragen nicht abgeklärt werden. Die

Klägerin hat dafür den ordentlichen Prozessweg (Anerkennungsverfahren i.S.v. Art. 79 SchKG) zu beschreiten.

3.4.

Zusammenfassend ist demnach festzuhalten, dass die Voraussetzungen für die Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung gemäss Art. 82 SchKG im vorliegenden Fall nicht erfüllt sind. In Gutheissung der Beschwerde ist deshalb der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben und das Rechtsöffnungsbegehren der Klägerin abzuweisen.

4.

4.1.

Bei diesem Ausgang hat die Klägerin die erst- und zweitinstanzlichen Gerichtskosten zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 61 Abs. 1 i.V.m. Art. 48 Abs. 1 GebV SchKG).

4.2.

4.2.1.

Der Beklagten ist für das erstinstanzliche Verfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen, weil sie in diesem Verfahren nicht anwaltlich vertreten war, keine Auslagen i.S.v. Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO geltend gemacht hat und kein begründeter Fall für eine Umtriebsentschädigung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO vorliegt (vgl. BENEDIKT A. SUTER/CRISTINA VON HOLZEN, in: THOMAS SUTTER-SOMM/FRANZ HASENBÖHLER/CHRISTOPH LEUENBERGER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 41 zu Art. 95 ZPO). Da die Beklagte im Beschwerdeverfahren durch einen Anwalt vertreten wird, hat ihr die Klägerin für dieses Verfahren aufgrund von Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 lit. b ZPO eine Parteientschädigung zu bezahlen.

4.2.2.

Gemäss § 8 AnwT beträgt die Entschädigung des Anwalts im Rechtsmittelverfahren je nach Aufwand 50 bis 100 % des nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berechneten Betrags. Beim vorliegenden Streitwert von Fr. 30'156.00 ergibt sich demnach eine Grundentschädigung von Fr. 6'208.70, die um 50 % auf Fr. 3'104.35 zu reduzieren ist, weil es sich um ein Vollstreckungsverfahren handelt (§ 3 Abs. 1 und 2 AnwT). Aufgrund des i.S.v. § 6 Abs. 2 AnwT unvollständig durchgeführten Verfahrens (keine Verhandlung) ist von der reduzierten Grundentschädigung ein Abzug von 25 % auf Fr. 2'328.25 vorzunehmen. Unter Berücksichtigung des Rechtsmittelabzugs von 20 % beträgt die Entschädigung somit Fr. 1'862.60. Hinzu kommen die Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von 3 % (ausmachend Fr. 55.90) sowie 8,1 % MWSt auf Fr. 1'918.50 (ausmachend Fr. 155.40). Demzufolge beläuft sich die Parteientschädigung auf total Fr. 2'073.90.

Das Obergericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Baden vom 21. Mai 2024 aufgehoben und es wird erkannt:

1.

Das Rechtsöffnungsgesuch wird abgewiesen.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 400.00 wird der Gesuchstellerin auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 600.00 wird der Klägerin auferlegt und mit dem von der Beklagten in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet, sodass die Klägerin der Beklagten Fr. 600.00 direkt zu ersetzen hat.

3.

Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'073.90 (inkl. Auslagen und MWSt) zu bezahlen.

Zustellung an:
[...]

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

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. 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. 90, 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. 30'156.00**.

Aarau, 28. Oktober 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber