

ZSU.2025.109
(SR.2024.711)
Art. 48

Entscheid vom 27. August 2025

Besetzung Oberrichter Holliger, Präsident
 Oberrichter Lindner
 Oberrichter Giese
 Gerichtsschreiber Hess

Klägerin **A.**_____,
 [...] vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Jürg P. Müller,
 [...]

Beklagte **B.**____ **GmbH**,
 [...]

Gegenstand Rechtsöffnung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Die Klägerin betrieb die Beklagte mit Zahlungsbefehl vom 1. November 2024 in der Betreibung Nr. aaa des Betreibungsamtes Q._____ für eine Forderung von Fr. 29'334.40 nebst Zins zu 5 % seit 29. Oktober 2024 und für die Zahlungsbefehlskosten von Fr. 104.00. Als Forderungsurkunde bzw. Grund der Forderung wurde angegeben:

" Mietvertrag bbb vom 01.11.2023 für [...], R._____
Debitorrechnung vom 07.02.2024 CHF 1'637.05, Nebenkosten-Abrechnung vom 16.08.2024 CHF 314.55 Bruttomietzins vom 01.12.2023 CHF 2'729.10, Bruttomietzins vom 01.03.2024 CHF 2'739.30, Bruttomietzins vom 01.04.2024 CHF 2'739.30, Bruttomietzins vom 01.05.2024 CHF 2'739.30, Bruttomietzins vom 01.06.2024 CHF 2'739.30, Bruttomietzins vom 01.07.2024 CHF 2'739.30, Bruttomietzins vom 01.08.2024 CHF 2'739.30, Bruttomietzins vom 01.09.2024 CHF 2'739.30, Bruttomietzins vom 01.10.2024 CHF 2'739.30, Bruttomietzins vom 01.11.2024 CHF 2'739.30"

Die Beklagte erhob Rechtsvorschlag.

2.

2.1.

Mit Gesuch vom 9. Dezember 2024 (Postaufgabe: 10. Dezember 2024) ersuchte die Klägerin beim Bezirksgericht Q._____ unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten um Erteilung der Rechtsöffnung für die betriebene Forderung sowie für die Zahlungsbefehlskosten.

2.2.

Mit Stellungnahme vom 14. Januar 2025 (Postaufgabe: 15. Januar 2025) beantragte die Beklagte "von weiteren Massnahmen abzusehen".

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Q._____ erkannte mit Entscheid vom 19. März 2025:

" 1.

1.1

In **teilweiser Gutheissung** des Rechtsöffnungsbegehrens wird der Gesuchstellerin in der Betreibung Nr. aaa des Betreibungsamtes Q._____ (Zahlungsbefehl vom 1. November 2024; Rechtshängigkeit des Rechtsöffnungsbegehrens am 10. Dezember 2024) für den Betrag von **Fr. 27'291.00** nebst Zins zu 5 % seit 29. Oktober 2024 **provisorische Rechtsöffnung** erteilt.

1.2

Im Mehrbetrag wird das Rechtsöffnungsgesuch abgewiesen.

2

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

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 23. April 2025 in vollständig begründeter Fassung zugestellten Entscheid erhob die Beklagte mit Eingabe vom 29. April 2025 (Postaufgabe: 30. April 2025) beim Obergericht des Kantons Aargau fristgerecht Beschwerde und beantragte:

- " · Der Entscheid des Bezirksgerichts Q. _____ vom 19. März 2025 sei aufzuheben.
- Das Rechtsöffnungsbegehren der Gesuchstellerin sei vollumfänglich abzuweisen.
- Die Verfahrenskosten seien der Gesuchstellerin aufzuerlegen.
- Es sei festzustellen, dass ein Anspruch auf Mietzinsreduktion sowie auf Entschädigung wegen unzumutbarer Rückgabe besteht."

3.2.

Mit Eingabe vom 16. Juni 2025 stellte die Beklagte ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege.

3.3.

Mit Eingabe vom 18. Juli 2025 ersuchte die Beklagte um Sistierung des Verfahrens sowie um "Fristerstreckung bis zum 31. August 2025 zur Mandatierung eines Rechtsanwalts".

3.4.

Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

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). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Die Rechtsmittelinstanz kann aufgrund der Akten entscheiden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

1.2.

Die Beschwerdeinstanz ist nicht verpflichtet, den erstinstanzlichen Entscheid losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Beschwerdebegründung von sich aus in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu untersuchen, 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.

Mit Eingabe vom 18. Juli 2025 beantragt die Beklagte sinngemäss die Sistierung des Verfahrens bis zum 31. August 2025. Sie macht geltend, ihr sei aufgrund der gesundheitlichen Situation ihres Geschäftsführers eine adäquate Verfahrensführung derzeit nicht möglich, was durch das beigefügte Attest der C._____ AG vom 24. Juni 2025 bestätigt werde. Mit diesem Attest wird indessen einzig eine Unfähigkeit des Geschäftsführers der Beklagten zur Teilnahme an bevorstehenden *Verhandlungsterminen* bescheinigt. Das ebenfalls beigelegte Arztzeugnis der C._____ AG vom 4. Juli 2025 weist sodann lediglich eine *Arbeitsunfähigkeit* des Geschäftsführers der Beklagten vom 20. Juni 2025 bis 21. Juli 2025 aus. Folglich ist eine Unfähigkeit zur Fortführung des vorliegenden Rechtsöffnungsverfahrens ab Ende Juli 2025 mitnichten ausgewiesen, weshalb der Antrag der Beklagten um Sistierung des Verfahrens abzuweisen ist, zumal im vorliegenden Beschwerdeverfahren der Entscheid ohnehin ohne Verhandlung aufgrund der Akten ergeht (vgl. E. 1.1 oben).

3.

3.1.

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen, der von den Parteien am 19. September bzw. 11. Oktober 2023 unterzeichnete Geschäftsmietvertrag berechtige zur Rechtsöffnung für den darin festgehaltenen Mietzins von [monatlich] Fr. 2'729.10; dies im Gegensatz zur Debitorenrechnung vom 7. Februar 2024 in der Höhe von Fr. 1'637.05 und zur Nebenkostenabrechnung vom 16. August 2024 in der Höhe von Fr. 314.55, zumal diese Dokumente dem Rechtsöffnungsgesuch nicht beigelegt worden seien. Die ab 1. März 2024 geltend gemachte Erhöhung des Mietzinses von Fr. 2'729.10 auf Fr. 2'739.30 könne ebenfalls weder dem Rechtsöffnungsgesuch noch den beigelegten Dokumenten entnommen werden. Insgesamt könne für die Forderung der Klägerin im Umfang von Fr. 27'291.00 (10 x Mietzins in der Höhe von Fr. 2'729.10) provisorische Rechtsöffnung erteilt werden (angefochtener Entscheid E. 3.3). Zwar habe die Beklagte mit ihrer Stellungnahme vom 15. Januar 2025 ausgeführt, weshalb sie die Büroräumlichkeiten nicht rechtzeitig habe verlassen können, dass eine Schlichtungsverhandlung eingeleitet worden sei, sie sich um die Suche von alternativen Büroräumlichkeiten bemüht habe und eine Ausweisung nicht notwendig sei. Damit habe die Beklagte indessen keine

Ausführungen gemacht, welche die Schuldanerkennung betreffend den monatlichen Mietzins in der Höhe von Fr. 2'729.10 entkräften würden. Entsprechend sei die provisorische Rechtsöffnung für den Betrag von Fr. 27'291.00 zu gewähren (angefochtener Entscheid E. 4.2).

3.2.

Dagegen bringt die Beklagte mit Beschwerde im Wesentlichen vor, sie habe infolge erheblichen Mängeln am Mietobjekt (verspätete und mangelhafte Übergabe der Mieträume, fehlender Internetanschluss und technische Mängel am Mietobjekt, massive Bauimmissionen und schlechter baulicher Zustand der Mieträume bei Übergabe) Anspruch auf eine Mietzinsreduktion und Rückbehalt des Mietzinses. Sie habe am 24. Januar, 21. Februar und 28. März 2024 jeweils Mietzinse von Fr. 2'039.30 bezahlt. Ab April 2024 seien die Zahlungen eingestellt worden da – trotz mehrerer schriftlicher Aufforderungen zur Mängelbehebung – seitens der Verwaltung keine Reaktion erfolgt sei. Die Verpflichtung zur Rückgabe des Mietobjekt am 31. Dezember 2023 [recte: 2024] während den gesetzlichen Feiertagen habe eine unzumutbare Belastung dargestellt. Die Rückgabefrist sei rechtswidrig kurz und die Durchführung an diesem Tag praktisch unmöglich gewesen. Es bestehe ein Anspruch auf Entschädigung für den zusätzlichen Aufwand (Beschwerde S. 1 f.).

4.

Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist einzig der Rechtsöffnungsentscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Q._____ vom 19. März 2025. Soweit die Beklagte mit ihrer Beschwerde über diesen Verfahrensgegenstand hinaus erstmals beantragt, es seien Ansprüche ihrerseits auf Mietzinsreduktion sowie auf Entschädigung wegen "unzumutbarer Rückgabe" festzustellen, ist darauf nicht einzutreten, da dies nicht Streitgegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens war und das Obergericht zur Behandlung dieser erstmals gestellten Anträge funktional somit nicht zuständig ist.

5.

5.1.

Der Gläubiger kann die provisorische Rechtsöffnung verlangen, wenn die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung beruht (Art. 82 Abs. 1 SchKG). Der Richter spricht die provisorische Rechtsöffnung aus, sofern der Betriebene nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Es sind alle Einwendungen und Einreden gegen die in Betreibung gesetzte Forderung zu hören, welche zivilrechtlich von Bedeutung sind (BGE 145 III 20 E. 4.1.2).

Ein vom Mieter unterschriebener Mietvertrag berechtigt bis zum Vertragsablauf zur provisorischen Rechtsöffnung für die darin festgelegten

Mietzinsen und bezifferten Nebenkosten (BGE 134 III 267 E. 3). Stützt sich die betriebene Forderung auf einen Mietvertrag, so kann der Mieter, wie bei jedem zweiseitigen Vertrag, das Rechtsöffnungsbegehren zu Fall bringen, indem er *substantiiert* behauptet, der Vermieter habe seine eigene Leistung für die betreffende Periode nicht bzw. nicht ordnungsgemäss erbracht. Behauptet der Mieter bzw. Schuldner in *substantiierter* Art und Weise eine nicht ordnungsmässige Leistung durch den Vermieter bzw. Gläubiger, so hat der Vermieter das Gegenteil zu beweisen, sofern er nicht dartun kann, dass die Behauptungen des Schuldners völlig haltlos sind (vgl. STAEHELIN, in: Basler Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 117 f. zu Art. 82 SchKG).

5.2.

Dass es sich beim von der Klägerin eingereichten Mietvertrag vom 19. September bzw. 11. Oktober 2023 um einen tauglichen provisorischen Rechtsöffnungstitel für die gegen die Beklagte in Betreibung gesetzten Mietzinse der Monate Dezember 2023 sowie März bis November 2024 von monatlich brutto Fr. 2'729.10 handelt, ist unbestritten und ausgewiesen (Gesuchsbeilage 2). Die Beklagte bringt mit Beschwerde einzig sinngemäss vor, die Klägerin habe ihre Leistung nicht bzw. nicht ordnungsgemäss erbracht, indem der Beklagten die gemieteten Geschäftsräumlichkeiten verspätet und mit Mängeln übergeben worden seien. Dabei macht die Beklagte mit Beschwerde erstmals konkrete Mängel an der Mietsache, wie beispielsweise einen fehlenden Internetanschluss, geltend (vgl. E. 3.2 oben). Auch der an die Klägerin gerichtete Vorwurf der verspäteten Übergabe des Mietobjekts bringt die Beklagte erstmals mit ihrer Beschwerde vor. Im vorinstanzlichen Verfahren machte die Beklagte mit ihrer Stellungnahme vom 14. Januar 2024 hinsichtlich einer allfälligen nicht ordnungsmässigen erbrachten Leistung der der Klägerin aus dem Mietvertrag obliegenden Pflichten einzig geltend, dass bei der Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtrecht eine Anmeldung zur Mietreduktion eingereicht worden sei (act. 10). Die Beklagte unterliess es folglich, bei der Vorinstanz allfällige Mängel an der Mietsache konkret zu benennen und somit eine nicht ordnungsgemässe Leistung der Klägerin substantiiert zu behaupten. Eine pauschale, nicht weitere begründete Behauptung, wonach ein Anspruch auf Mietzinsreduktion bestehe, genügt nicht, um ein Rechtsöffnungsbegehren eines Vermieters für ausstehende Mietzinse zu Fall zu bringen, zumal es dem Vermieter mangels Nennung von konkreten Mängeln so nicht möglich ist, das Gegenteil zu beweisen. Die nunmehr von der Beklagten mit Beschwerde erstmals geltend gemachten fassbaren Mängel und erstmals eingereichten Beweismittel sind verspätet erfolgt und infolge des absoluten Novenverbots im Beschwerdeverfahren nicht zu hören (vgl. E. 1.1 hiavor). Demzufolge hat die Vorinstanz zu Recht festgehalten, dass die Einwendungen der Beklagten die von der Klägerin vorgelegte Schuldanerkennung für die in Betreibung gesetzten Mietzinse nicht zu entkräften vermögen, weshalb die dagegen erhobene Beschwerde insoweit abzuweisen ist.

6.

Zusammenfassend ist die Beschwerde der Beklagten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

7.

Gemäss Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (lit. a) und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (lit. b). Prozessbegehren sind als aussichtslos anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können (BGE 129 I 129 E. 2.3.1).

Gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen erweist sich die Beschwerde der Beklagten als aussichtslos. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ist deshalb abzuweisen.

8.

Auf eine Zustellung der Beschwerde zur Stellungnahme an die Klägerin wurde wegen offensichtlicher Unzulässigkeit und Unbegründetheit derselben verzichtet (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

9.

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. 600.00 festzusetzen (Art. 48 i.V.m. Art. 61 GebV SchKG). Der Klägerin ist mangels Aufwand keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Das Gesuch der Beklagten um Sistierung des Beschwerdeverfahrens wird abgewiesen.

2.

Die Beschwerde der Beklagten wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

3.

Das Gesuch der Beklagten um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.

4.

Die obergerichtliche Spruchgebühr von Fr. 600.00 wird der Beklagten aufgelegt.

5.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

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. 27'291.00**.

Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1, Art. 113, Art. 117 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 verfassungsmässige Rechte (Art. 116 BGG) verletzt. 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). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch

Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG).

Aarau, 27. August 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 5. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Holliger

Hess