

zu Recht gewährt, nachdem die Gläubigerin dafür Schuldanerkenntnisse vorlegte und der Schuldner keine Einwendungen dagegen erhoben hatte.

OGP 7.10.1999

3345

Provisorische Rechtsöffnung. Mietvertrag. Glaubhaftmachung eines Herabsetzungsanspruchs wegen Mängeln am Mietobjekt (Art. 82 Abs. 2 SchKG, Art. 259d OR).

Sachverhalt:

Mit Mietvertrag vom 21. Juni 1996 hatte die Gläubigerin dem Schuldner ein Einfamilienhaus vermietet. Als Mietzins war ein Betrag von monatlich Fr. 1'750.-- vereinbart. Zu Anfang des Jahres 1999 haben sich Differenzen zwischen den Parteien wegen Mängeln an der Mietsache ergeben (Feuchtigkeit im Parterre, defekte Heizkörper etc.). Mit Schreiben vom 22. März 1999 kündigte der Schuldner der Gläubigerin an, dass er den Mietzins wegen Mangelhaftigkeit der Mietsache auf Fr. 1'200.-- reduzieren und diesen hinterlegen werde. Seit März 1999 hat der Schuldner dann überhaupt keine Miete mehr bezahlt. Die Gläubigerin hat den Schuldner in der Folge am 10. Juni 1999 für die ausstehenden Mietzinse der Monate März, April, Mai und Juni 1999 im Totalbetrag von Fr. 7'000.-- betrieben. Der Schuldner hat Rechtsvorschlag erhoben. Das nachfolgende Rechtsöffnungsgesuch wurde vom Rechtsöffnungsrichter abgewiesen, weil der Schuldner Mängel an der Mietsache glaubhaft gemacht habe (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Damit sei die Schuldanerkenntnis (Mietvertrag) als Ganzes entkräftet worden. Gegen diesen Entscheid hat die Gläubigerin mit Eingabe vom 21. August 1999 appelliert und ihr Rechtsöffnungsbegehren erneuert.

Aus den Erwägungen:

Der Mietvertrag der Parteien vom 21. Juni 1996 stellt für fällige Mietzinse einen provisorischen Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG dar. Der Schuldner kann die Gewährung der Rechtsöffnung verhindern, wenn er Einwendungen, welche die

Schuldanererkennung entkräften, sofort glaubhaft macht (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Solche Einwendungen hat der Schuldner vorgebracht und geltend gemacht, die Mietsache sei mangelhaft gewesen. Entstehen an der Mietsache Mängel oder übernimmt der Mieter die Sache trotz bekannter Mängel, so kann der Mieter nach Art. 258 Abs. 2 OR und Art. 259a OR verlangen, dass der Vermieter den Mangel beseitigt, den Mietzins verhältnismässig herabsetzt, Schadenersatz leistet oder den Rechtsstreit mit einem Dritten übernimmt. Der Mieter einer unbeweglichen Sache kann zudem den Mietzins hinterlegen. Diese Mängelrechte des Mieters bestehen nebeneinander und schliessen sich gegenseitig nicht aus (*Honsell/Vogt/Wiegand* [Hrsg.], Kommentar zum Schweiz. Privatrecht, Obligationenrecht I, Basel 1992, Art. 259a N. 5). Der Schuldner hat von seinen Mängelrechten teilweise Gebrauch gemacht und der Gläubigerin mitgeteilt, dass er eine Mietzinsreduktion auf Fr. 1'200.-- vornehmen und den reduzierten Mietzins hinterlegen werde.

Allfällige Mängel am Mietobjekt und den daraus resultierenden Herabsetzungsanspruch muss der Mieter glaubhaft machen. Im Umfange der glaubhaften Reduktionsansprüche wird die Rechtsöffnung verweigert. Die Gläubigerin hatte die vom Schuldner behaupteten Mängel zum Teil anerkannt. Damit waren diese glaubhaft gemacht. Nachdem der Mieter für die von ihm gerügten Mängel einen Abzug von Fr. 550.-- gemacht hat, dessen Höhe allerdings noch keineswegs rechtskräftig festgesetzt ist, stellt der Mietvertrag für den von der behaupteten Mangelhaftigkeit der Mietsache nicht betroffenen Mietzins nach wie vor einen provisorischen Rechtsöffnungstitel dar (*Adrian Staehelin/Thomas Bauer/Daniel Staehelin* [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, SchKG I, Basel 1998, Art. 82 N. 117). Die provisorische Rechtsöffnung ist daher für den reduzierten Betrag von Fr. 4'800.-- und den betriebenen Verzugszins ab mittlerem Verfall zu gewähren.

OGP 23.9.1999