

Rechtsvorschlags in der Betreuung Nr. 18821 verlangt. Auf dem „Leitschein“ ist zusätzlich zum Vergleich eine Klageanerkennung verkündet. Unter diesen Umständen war gar kein Platz für einen Vergleich. Aufgrund von Ziff. 2 des anerkannten klägerischen Rechtsbegehrens waren mit der Klageanerkennung die Wirkungen des Rechtsvorschlags beseitigt und hätte die Gläubigerin nicht ein Rechtsöffnungsbegehren einreichen sollen, sondern hätte nach Art. 88 SchKG direkt beim Betreibungsamt das Fortsetzungsbegehren stellen können, sofern die Frist nach Abs. 2 noch nicht abgelaufen war.

OGP 21.1.2002

3413

Rechtsöffnung. Glaubhaftmachung von Einwendungen gegen den provisorischen Rechtsöffnungstitel; Mietvertrag; Jahrelange Bezahlung einer Nebenkostenpauschale ohne Abrechnung der Nebenkosten (Art. 82 Abs. 2 SchKG).

Sachverhalt:

Mit Vertrag vom 5. Juli 1986 hatte die Schuldnerin vom Gläubiger ab 15. Juli 1986 verschiedene Räume in der Liegenschaft Nr. 546 gemietet. Der monatliche Mietzins betrug Fr. 1'200.--. Dazu kam ein Nebenkostenkonto von Fr. 120.-- pro Monat. Mit Schreiben vom 14. Dezember 1998 hat die Schuldnerin dieses Mietverhältnis auf den 15. Juli 1999 durch Kündigung aufgelöst. Es ist unbestritten, dass der Mietzins und das Nebenkostenkonto für die Zeit vom 1. - 15. Juli 1999 noch offen ist. Nach einer Korrespondenz zwischen den Parteien, aus der sich ergibt, dass die Schuldnerin den offenen Zins wegen Fehlens einer Nebenkostenabrechnung bisher nicht bezahlt hat, hat der Gläubiger die Schuldnerin am 10. Januar 2002 betrieben. Die Schuldnerin hat Rechtsvorschlag erhoben. Im anschliessenden Rechtsöffnungsverfahren hat das Kantonsgerichtspräsidium das Rechtsöffnungsbegehren des Gläubigers mit Entscheid vom 31. Januar 2002 wegen Fehlens eines Rechtsöffnungstitels abgewiesen. Gegen diesen Entscheid hat der Gläubiger mit Schreiben vom 8. März 2002 appelliert, verschiedene neue Akten, darunter den Mietvertrag,

ins Recht gelegt und sein Rechtsöffnungsbegehren erneuert. Die Schuldnerin hat im Appellationsverfahren erneut Abweisung des Rechtsöffnungsbegehrens beantragt. Sie bestritt insbesondere, dass ihr Schreiben vom 18. Januar 2002 als Schuldanerkennung aufgefasst werden könne. Im Übrigen hat sie auf ihre Einwände in der vom Gläubiger eingereichten Korrespondenz verwiesen.

Aus den Erwägungen:

1. Hat der Schuldner in einer Betreibung Rechtsvorschlag erhoben, beruht die Forderung aber auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung, so kann der Gläubiger nach Art. 82 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1) die provisorische Rechtsöffnung verlangen. Das Gericht spricht dieselbe aus, sofern der Betriebene nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht. Der Gläubiger stützt sein Rechtsöffnungsgesuch auf den Mietvertrag vom 5. Juli 1986. Dieser stellt für den Mietzins vom 1. - 15. Juli 1999 für den Betrag von Fr. 600.-- einen provisorischen Rechtsöffnungstitel dar, nachdem die Schuldnerin anerkennt, dass sie die Mietsache für diesen Zeitraum zur Verfügung hatte und der Mietzins noch offen ist. Für das ebenfalls unbestrittene Nebenkostenkonto von Fr. 60.-- besteht hingegen kein Rechtsöffnungstitel, weil dieser Akontobetrag nicht im Mietvertrag enthalten ist.

2. Die Schuldnerin wendet gegen den Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 82 Abs. 2 SchKG ein, dass der Vermieter seit 1991 bis zum Ende des Mietverhältnisses keine Nebenkostenabrechnungen mehr erstellt habe. Sie ist der Ansicht, aus den monatlichen Nebenkostenakonti von Fr. 120.-- werde aufgrund von korrekt erstellten Nebenkostenabrechnungen ein Saldo zu ihren Gunsten resultieren, der die noch offene Mietzinsforderung von Fr. 600.-- mindestens erreiche oder übersteige. Aus einem Schreiben vom 4. Februar 2002 geht hervor, dass der Gläubiger anerkannt hat, dass nur während der ersten fünf Mietjahre, d.h. von 1986 bis 1991 Nebenkostenabrechnungen erstellt worden sind. Seither fehlen ordnungsgemässe Nebenkostenabrechnungen. Damit hat die Schuldnerin glaubhaft zu machen vermocht (Art. 82 Abs. 2 SchKG), dass ihr allenfalls ein mit dem noch nicht bezahlten Mietzins verrechenbarer Saldo aus ihren während 7½ Jahren monatlich bezahlten Nebenkostenakonti von Fr. 120.-- zusteht.

Die Schuldanererkennung (Mietvertrag) ist vorerst und bis zum Vorliegen korrekter Nebenkostenabrechnungen entkräftet. Das Rechtsöffnungsgesuch des Gläubigers ist abzuweisen.

OGP 21.3.2002

3414

Ausfallforderung. Zuständigkeit zum Entscheid über die Geltendmachung einer Ausfallforderung.

Sachverhalt:

In der Betreuung Nr. 9861517 gelangte am 23. November 2001 das der S. GmbH gehörende Grundstück Parz. Nr. 3318 zur Versteigerung. Es wurde der G.T. GmbH zum Preise von Fr. 850'000.-- zugeschlagen. Die Ersteigererin leistete die in den Steigerungsbedingungen vorgesehene Baranzahlung von Fr. 50'000.--, nicht jedoch den restlichen Kaufpreis von Fr. 800'000.--, weshalb das Betreibungsamt H. den Zuschlag am 27. Dezember 2001 aufhob. Eine zweite Versteigerung unterblieb. Mit Verfügung des Vizepräsidenten des Bezirksgerichts Kreuzlingen wurde über die Eigentümerin und Grundpfandschuldnerin infolge Insolvenzerklärung gestützt auf Art. 191 Abs. 1 SchKG per 19. Februar 2002 der Konkurs eröffnet und das Konkursamt des Kantons Thurgau mit der Durchführung des Konkurses beauftragt.

Mit Verfügung vom 28. März 2002 lehnte es das Betreibungsamt auf ein von der G.T. GmbH am 27. März 2002 gestelltes Gesuch hin ab, die bei der Versteigerung geleistete Anzahlung von Fr. 50'000.-- zurückzuerstatten. Dabei ging es davon aus, dass im Konkurs die Verwertung des Grundstückes Nr. 3318 vom Konkursamt weitergeführt werde. Solange nicht feststehe, ob und allenfalls was für ein Ausfall bei einer Verwertung im Konkurs entstehe, könne die im Betreibungsverfahren erhobene Sicherheit nicht freigegeben werden.

Gegen diese Verfügung liess die G.T. GmbH fristgemäss Beschwerde erheben mit dem Antrag, es sei die Verfügung vom 28. März 2002 des Betreibungsamtes in der Betreuung Nr. 9861517 aufzuheben und es sei das Betreibungsamt anzuweisen, der Beschwerdeführerin den Betrag von Fr. 50'000.-- zurückzuerstatten. Zur Be-