

Aus den Erwägungen:

Gemäss Art. 16 GebVSchKG bestimmt sich die Gebühr für den Erlass des Zahlungsbefehls einzig nach der Höhe der geltend gemachten Forderung. Die Anzahl der dazugehörigen Zinsforderungen darf demnach für die Bestimmung der Höhe der Betreibungskosten nicht hinzugezogen werden. Auch gibt es keine gesetzliche Beschränkung der Anzahl Forderungen eines Betreibungsbegehrens bzw. eines Zahlungsbefehls.

Das ursprüngliche Betreibungsbegehren vom 9. Mai 2005 über eine Gesamtforderung von Fr. 58'134.30 mit 11 verschiedenen Zinsforderungen wäre demzufolge nicht zu beanstanden gewesen. EDV-technische Gründe genügen für eine Rückweisung eines Betreibungsbegehrens nicht. Es wäre Sache des Betreibungsamtes gewesen, eine machbare Lösung zu finden, beispielsweise durch Ausrechnen und Addieren der einzelnen Zinsforderungen oder in der Form eines Beiblattes zum Zahlungsbefehl.

Die Beschwerde ist im Sinne dieser Erwägungen gutzuheissen und das Betreibungsamt anzuweisen, der Beschwerdeführerin für die drei Zahlungsbefehle der Betreibungen Nr. 20505996, 20505997 und 20505998 nur eine einzige Gebühr von insgesamt Fr. 90.-- in Rechnung zu stellen.

AB Sch + K 12.07.2005

3477

Rechtsöffnung. Nach Ablauf des befristeten Mietvertrags liegt kein provisorischer Rechtsöffnungstitel für weitere Mietzinszahlungen vor (Art. 82 Abs. 1 SchKG)

Sachverhalt:

Am 31. Dezember 2002 haben die Parteien einen Mietvertrag für Büroräumlichkeiten abgeschlossen. Der monatliche Mietzins inkl. Heiz- und Nebenkostenpauschale betrug Fr. 900.--. Als Mietbeginn wurde der 1. Januar 2003 bezeichnet. In Ziffer 6 des Mietvertrags war eine feste Vertragsdauer bis zum 31. Dezember 2003 vereinbart. Dazu im Widerspruch war in Ziffer 7 eine Kündigungsfrist von sechs Mo-

naten aufgeführt. Nach Ablauf der festen Vertragsdauer ist die Schuldnerin offenbar mit Wissen und Willen der Gläubigerin weiter im Mietobjekt verblieben und hat weiterhin pro Monat Fr. 900.-- Mietzins bezahlt. Nachdem dann ab März 2005 die Mietzinszahlungen ausgeblieben waren, hat die Gläubigerin Ende Juli 2005 für die ausstehenden Mietzinse März bis Juni 2005 im Betrage von Fr. 4'500.-- ein Retentionsverzeichnis aufnehmen lassen und hat die Schuldnerin auf Verwertung der aufgenommenen Faustpfänder betrieben. Die Schuldnerin hat am 5. August 2005 ohne Begründung Rechtsvorschlag erhoben.

Aus den Erwägungen:

1. Hat der Schuldner Rechtsvorschlag erhoben, beruht die betriebene 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. Vorliegend beruft sich die Gläubigerin auf den von der Schuldnerin unterzeichneten Mietvertrag vom 31. Dezember 2002. Der vom Mieter unterschriebene Mietvertrag berechtigt zur provisorischen Rechtsöffnung für die darin festgelegten fälligen Mietzinse und die bezifferten Nebenkosten (*Daniel Staehelin in Adrian Staehelin/Thomas Bauer/Daniel Staehelin [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, SchKG I, Basel/Genf/München 1998, Art. 82 N. 114*). Die Vorinstanz hat zu diesem Mietvertrag ausgeführt, dass dieser in Ziffer 6 eine feste Vertragsdauer bis Ende Dezember 2003 vorsehe. Auf diesen Termin habe das Mietverhältnis geendet. Für Forderungen, die erst nach dem 31. Dezember 2003 entstanden seien, könne der Mietvertrag nicht als Rechtsöffnungstitel dienen. Anzuführen sei, dass die Parteien in Ziffer 6 des Vertrags ausdrücklich eine feste Vertragsdauer und nicht bloss eine Phase ohne Kündigungsmöglichkeit vereinbart hätten. Dazu im Widerspruch stehe Ziffer 7 des Vertrags, wo Regelungen über die Kündigung getroffen worden seien. Bei einer festen Vertragsdauer sei eine Kündigung weder möglich noch notwendig. Nach der Unklarheitsregel sei dieser Widerspruch in dem für die Gläubigerin, die den Mietvertrag verfasst habe, ungünstigeren Sinne zu lösen, d.h. es sei von einer festen Vertragsdauer auszugehen. Für die betriebenen

Mietzinse des Jahres 2005 bestehe kein Rechtsöffnungstitel, weshalb das Begehren abzuweisen sei.

Gegen diese Betrachtungsweise hat die Gläubigerin in der Appellationserklärung eingewendet, nach Art. 255 Abs. 1 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR, SR 220) könne ein Mietverhältnis befristet oder unbefristet sein. Das Gesetz spreche also von einer Befristung und nicht von einer festen Vertragsdauer. Unter einer festen Vertragsdauer verstehe man, dass während dieser Zeit nicht gekündigt werden dürfe. Erst nach Ablauf dieser festen Vertragsdauer könne gekündigt werden. So sei es auch in Ziffer 7 des Mietvertrags ausdrücklich vorgesehen, nämlich, dass bei fester Vertragsdauer erstmals auf den 30. Juni 2004 gekündigt werden könne. Die Vertragsparteien hätten damit ganz eindeutig einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen. Das ergebe sich im Weiteren auch daraus, dass die Mieterin den Mietzins für die Zeit von Januar 2004 bis Februar 2005 anstandslos bezahlt habe. Dem entspreche Art. 266 Abs. 2 OR, wonach ein befristetes Mietverhältnis, welches die Parteien stillschweigend fortsetzten, zu einem unbefristeten Mietverhältnis werde. Das Kantonsgerichtspräsidium mache im Weiteren geltend, der Widerspruch sei nach der Unklarheitsregel zu lösen. Nach Art. 18 OR sei bei der Beurteilung eines Vertrags aber der übereinstimmende wirkliche Wille zu beachten. Es sei klar, dass die Parteien den Mietvertrag gewollt hätten. Sie hätten einen Mietvertrag mit einer festen Vertragsdauer bis 31. Dezember 2003 abgeschlossen, der erstmals auf den 30. Juni 2004 kündbar gewesen sei, danach kündbar auf jedes Monatsende (mit Ausnahme Dezember), mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Die Parteien hätten sich auch so verhalten. Die Mieterin habe den Mietzins auch nach dem 31. Dezember 2003 weiterhin bezahlt, bis sie dann Anfang 2005 offenbar Liquiditätsprobleme bekommen und die Zahlungen nur noch unregelmässig geleistet habe. Beide Parteien seien der Ansicht gewesen, der Mietvertrag bestehe weiterhin, weshalb die Schuldnerin die Mietzinse auch über den 31. Dezember 2003 hinaus geleistet habe. Betrieben seien die fälligen Mietzinse für die Monate März bis und mit Juli 2005 à je Fr. 900.--, wofür der weiterhin gültige Mietvertrag einen provisorischen Rechtsöffnungstitel darstelle.

2. Der Gläubigerin ist beizupflichten, dass bei der Beurteilung eines Vertrags der wirkliche Wille und nicht die unrichtige Bezeichnung oder Ausdrucksweise zu beachten ist (Art. 18 Abs. 1 OR). In

Ziffer 6 des Mietvertrags haben die Parteien aber klipp und klar vereinbart, dass die Miete ab 1. Januar 2003 auf eine feste Vertragsdauer bis zum 31. Dezember 2003 vereinbart werde. Nach Art. 255 Abs. 1 OR kann das Mietverhältnis befristet oder unbefristet sein. Die Mietdauer kann also zum Voraus festgesetzt werden. In diesem Falle endet das Mietverhältnis mit Ablauf der vereinbarten Dauer und ist gemäss gesetzlicher Definition ein befristetes (*Roger Weber in Heinrich Honsell/Nedim Peter Vogt/Wolfgang Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, OR I, Basel/Genf/München 2003, Art. 255 N. 2*). Angesichts der in Ziffer 6 klar vereinbarten Mietdauer hat Ziffer 7 einen unmöglichen Inhalt, denn das befristete Mietverhältnis endet nach Ablauf der vereinbarten Dauer ohne Kündigung (*Peter Higi, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Teilband V 2b, Die Miete, Zürich 1994, Art. 255 N. 26*). Dass trotz der klaren Befristung des Vertrags gemäss Ziffer 6 in dessen Ziffer 7 von Kündigung die Rede ist, kann nur unsorgfältiger Redaktion des Mietvertrags zugeschrieben werden. Mit der Vorinstanz ist daher von einem auf den 31. Dezember 2003 befristeten Mietvertrag auszugehen.

3. Nach Beendigung des Vertrags ist die Schuldnerin mit Zustimmung der Gläubigerin im Mietobjekt verblieben und hat weiterhin den für die inzwischen abgelaufene feste Vertragsdauer vereinbarten monatlichen Mietzins von Fr. 900.-- bezahlt. Die Parteien haben damit das ursprünglich befristete Mietverhältnis stillschweigend „verlängert“. Diese „Verlängerung“ entspricht, logisch betrachtet, dem Abschluss eines neuen Mietvertrags zwischen den Parteien, wie *Peter Higi (a.a.O., Art. 255 N. 49, Art. 266 N. 37/38)* zutreffend bemerkt. Einen solchen neuen, ab dem 1. Januar 2004 gültigen, Mietvertrag konnten die Parteien ohne weiteres formlos abschliessen (*Roger Weber, a.a.O., Art. 253 N. 7*). Aufgrund des neuen Mietvertrags war und ist die Schuldnerin weiterhin zur Bezahlung des Mietzinses von Fr. 900.-- pro Monat verpflichtet. Gegenstand des vorliegenden Rechtsöffnungsverfahrens ist indessen nicht die Schuldpflicht bezüglich des Mietzinses sondern die provisorische Vollstreckbarkeit der betriebenen Mietzinsforderung. Provisorisch vollstreckbar ist der betriebene Mietzins jedoch, wie oben dargelegt, nur aufgrund einer durch den Schuldner unterschriftlich bekräftigten Schuldanerkennung. Eine solche liegt aber für die ab Januar 2004 geschuldeten Mietzinse nicht vor, weil die Parteien seit diesem Zeitpunkt nicht mehr über einen

schriftlichen Mietvertrag verfügen. Die provisorische Rechtsöffnung kann daher nicht gewährt werden.

OGP 21.10.2005