



Obergericht Appenzell Ausserrhoden
Einzelrichter

Urteil vom 12. September 2024

Verfahren Nr. ERZ 24 33

Ort des Entscheids Trogen

Beschwerdeführerin **Einwohnergemeinde A.**

vertreten durch: Gemeindeverwaltung A, Schule A,

Beschwerdegegner **B.**

Gegenstand **Rechtsöffnung**
Beschwerde gegen das Urteil der Einzelrichterin des
Kantonsgerichts SV2 23 372 vom 25. Januar 2024

Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin

a) vor erster Instanz

1. Die provisorische Rechtsöffnung sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gesuchstellers.

b) vor zweiter Instanz

1. Der Entscheid der Vorinstanz sei aufzuheben.
2. Die provisorische Rechtsöffnung sei vollumfänglich abzuweisen.
3. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entscheidungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners.

Rechtsbegehren des Beschwerdegegners

a) vor erster Instanz

1. Es sei der Rechtsvorschlag der Gesuchsgegnerin in der Betreuung Nr. XXXXXXXXX des Konkursamtes Appenzell Ausserrhoden vom 24. Oktober 2023 im Umfang von CHF 3'072.00 nebst 5 % Zins seit 30. Juni 2023 zu beseitigen und die provisorische Rechtsöffnung zu erteilen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegnerin.

b) vor zweiter Instanz

1. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin datiert vom 12. Juni 2024 sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Dem Beschwerdegegner sei die provisorische Rechtsöffnung zu gewähren.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) zu Lasten der Beschwerdeführerin.

Sachverhalt

- A. Die Parteien haben am 11. Mai 2022 einen "Mietvertrag" unterzeichnet. Gemäss Vertrag mietete die Schule A. das Ausbildungs- und Begegnungszentrum "C." in D. vom 4. September bis 8. September 2023 für ein Schullager. Dafür wurde die Bezahlung von pauschal CHF 3'840.00 vereinbart. Der Mietvertrag sieht Annullationsgebühren vor: Bei einer Annulla­tion, welche 3 bis 4 Monate vor Beginn erfolgt, sind nach Vertrag 80% der Übernachtungskosten geschuldet (act. 6/2.1). Mit E-Mail vom 11. April 2023 teilte die Jahrgangsleiterin der Schule A. dem Beschwerdegegner mit, dass sie nach Besichtigung

des Hauses über den Zustand entsetzt seien (act. 6/8,11). Darauf antwortete der Beschwerdegegner, dass schon viele zufriedene Gruppen im Haus gewesen seien und immer wieder ins Begegnungszentrum kommen würden und die Jahrgangsleiterin ihre Erwartungen überdenken müsse (act. 6/8.11). Am 13. April 2023 forderte die Beschwerdeführerin den Beschwerdegegner auf, den Vertrag zu erfüllen. Sie würden die Miete nur antreten, wenn das Haus bis dann sauber und instand gestellt sei (act. 6/8.10). Mit Schreiben vom 11. Mai 2023 teilte die Beschwerdeführerin dem Beschwerdegegner mit, dass sie per sofort vom Mietvertrag vom 11. Mai 2022 zurücktrete. Der Beschwerdegegner sei nicht willens, die gerügten Mängel an der Liegenschaft zu beheben. Es liege damit Nichterfüllung vor und sie seien befugt, vor dem Antritt des Mietverhältnisses vom Mietvertrag zurückzutreten (act. 6/2.4). Am 30. Juni 2023 mahnte der Beschwerdegegner die Beschwerdeführerin erstmals und verlangte den Betrag von CHF 2'672.00 (80% von CHF 3'840.00 abzüglich der Anzahlung von CHF 400.00). Er führte dazu aus, dass die Annulation vom 11. Mai 2023 datiere und somit 80% des Mietpreises geschuldet sei (act. 6/2.2).

- B. Mit Zahlungsbefehl vom 24. Oktober 2023 leitete der Beschwerdegegner in der Betreuung Nr. XXXXXXXX des Konkursamtes Appenzell Ausserrhoden gegen die Beschwerdeführerin die Betreuung für den Betrag von CHF 3'072.00 zuzüglich 5 % Zins seit dem 30. Juni 2023 ein. Der Zahlungsbefehl wurde am 25. Oktober 2023 an den Gemeindepräsidenten der Gemeinde A. zugestellt. Die Beschwerdeführerin erhob gegen den Zahlungsbefehl am 26. Oktober 2023 Rechtsvorschlag (act. 6/2/6).
- C. Daraufhin ersuchte der Beschwerdegegner das Kantonsgericht Appenzell Ausserrhoden mit Gesuch vom 8. Dezember 2023 um Erteilung der Rechtsöffnung für CHF 3'072.00 nebst 5 % Zins seit 30. Juni 2023 (act. 6/1). Die Beschwerdeführerin beantragte in der Gesuchsantwort vom 12. Januar 2024 die Abweisung des Gesuchs unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gesuchstellers (act. 6/7).
- D. Mit Urteil vom 25. Januar 2024 erteilte die Einzelrichterin provisorische Rechtsöffnung für CHF 2'672.00 nebst 5 % Zins seit 30. Juni 2023 und wies das Gesuch im Mehrbetrag ab. Die Prozesskosten wurden der Beschwerdeführerin auferlegt (act. 9). Das auf Antrag begründete Urteil wurde am 31. Mai 2024 versandt.
- E. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 12. Juni 2024 Beschwerde beim Obergericht (act. 1). Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Abweisung des Rechtsöffnungsgesuchs. Als Eventualantrag verlangt sie die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz. Die Beschwerdeantwort des Beschwerdegegners datiert vom 21. Juni 2024. Er beantragt die Abweisung der Beschwerde und die Erteilung der provisorischen

Rechtsöffnung (act. 7). Von der Anordnung eines zweiten Schriftenwechsels und einer mündlichen Verhandlung wurde abgesehen (act. 9). In der Folge reichte die Beschwerdeführerin am 4. Juli 2024 im Rahmen des Replikrechts eine Stellungnahme ein (act. 10).

Auf die Ausführungen der Parteien wird in den folgenden Erwägungen – soweit entscheidungsrelevant – eingegangen.

Erwägungen

1. Gegen das Urteil vom 25. Januar 2024 wurde innert der gesetzlichen Frist von zehn Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich Beschwerde erhoben (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt, so dass auf die Beschwerde einzutreten ist. Zuständig für ihre Beurteilung ist der Einzelrichter des Obergerichts (Art. 25 lit. a des Justizgesetzes, bGS 145.31).
2. Provisorische Rechtsöffnung
 - 2.1. Die Vorinstanz stellte im Urteil vom 25. Januar 2024 fest, dass sich die Beschwerdeführerin mit der Unterzeichnung des Mietvertrags vom 11. Mai 2022 verpflichtet habe, im Fall einer Annulation des Mietvertrags im Zeitraum von drei bis vier Monaten vor Mietantritt eine bestimmbare Geldsumme zu bezahlen. Es liege damit ein provisorischer Rechtsöffnungstitel vor (E. 3.1 des vorinstanzlichen Urteils). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin handle es sich beim erklärten Rücktritt um eine Annulation im Sinne des Mietvertrags. Die von der Beschwerdeführerin verwendete Terminologie, dass sie vom Vertrag zurückgetreten sei, sei gleichbedeutend mit einer Annulation des Vertrags. Weiter führte die Vorinstanz aus, dass ein von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Rücktritt vom Vertrag im Sinne von Art. 258 Abs. 1 OR nicht in Betracht falle, da es noch nicht zu einer Übergabe der Mietsache gekommen sei, was für die Anwendbarkeit dieser Bestimmung vorausgesetzt werde. Die Basler Rechtsöffnungspraxis komme nicht zur Anwendung. Auch die Einwände der Beschwerdeführerin, dem Beschwerdegegner sei kein Schaden erwachsen, weil er das Haus anderweitig habe vermieten können, sei nicht zu hören. Laut Vorinstanz ergibt sich aus der Vertragsbestimmung nicht, dass eine Annulationsgebühr nur geschuldet ist, wenn das Mietobjekt anderweitig vermietet werden kann. Vielmehr handle es sich um eine Art Umtriebsentschädigung (E. 3.2 und 3.5 des vorinstanzlichen Urteils).
 - 2.2.
 - 2.2.1. Die Beschwerdeführerin kritisiert, dass die Vorinstanz den Vertragsrücktritt gleichbedeutend mit der Annulation des Vertrags qualifiziere. Im gewöhnlichen Sprachgebrauch

werde eine Annulation dann vorgenommen, wenn die aussprechende Vertragspartei eine Vertragsleistung aus eigenen Gründen nicht beziehen könne oder wolle (etwa Terminkollision). Solche Gründe würden hier aber nicht vorliegen. Vorliegend hätten gravierende Mängel dazu geführt, dass die Beschwerdeführerin vom Mietvertrag vorzeitig zurückgetreten sei. Die Annulationsbestimmungen gemäss Mietvertrag würden nicht zur Anwendung kommen, da keine Annulation im Sinne des Mietvertrags ausgesprochen worden sei (act. 1, S. 2).

2.2.2. Dagegen bringt der Beschwerdegegner vor, dass die Beschwerdeführerin Einwendungen, welche die Schuldanerkennung zu entkräften vermögen würden, nicht rechtsgenügend dargetan und auch keine Beweismittel eingereicht habe. Der Beschwerdegegner bestreitet die Mängel und macht geltend, dass die Beschwerdeführerin die angeblichen gravierenden Mängel nicht bewiesen habe (act. 7, S. 2).

2.2.3. Ein Gläubiger, gegen dessen Betreibung Rechtsvorschlag erhoben worden ist, hat seinen Anspruch grundsätzlich auf dem ordentlichen Prozessweg geltend zu machen (Art. 79 SchKG). Beruht die Forderung indessen auf einer durch öffentliche Urkunden festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung, kann der Gläubiger in einem verkürzten Verfahren die provisorische Rechtsöffnung verlangen (Art. 82 Abs. 1 SchKG). Liegt eine entsprechende Schuldanerkennung vor, so wird die provisorische Rechtsöffnung erteilt, wenn nicht der Betriebene sofort Einwendungen glaubhaft macht, welche die Schuldanerkennung entkräften (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Für das Glaubhaftmachen sind alle Beweismittel zulässig, die im summarischen Verfahren abgenommen werden können. 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 (BGE 132 III 140 E. 4.1.2).

Ein provisorischer Rechtsöffnungstitel i.S.v. Art. 82 SchKG liegt vor, wenn daraus der vorbehalts- und bedingungslose Wille des Betriebenen hervorgeht, dem Betreibenden eine bestimmte oder leicht bestimmbare Geldsumme zu zahlen (BGE 132 III 480 E. 4.1). Als Verteidigungsmittel kann sich der Betriebene alle Einreden und Einwendungen zunutze machen, welche die Schuldanerkennung entkräften. Insbesondere kann er sich auch auf einen Willensmangel im Sinne der Art. 23 ff. OR berufen. Im Hinblick darauf ist im Auge zu behalten, dass der Rechtsöffnungsrichter nicht den Bestand der Forderung, sondern nur das Vorhandensein eines Vollstreckungstitels und die dagegen im Sinne von Art. 82 Abs. 2 SchKG erhobenen Einwendungen prüft (Urteil des Bundesgerichts 5A_899/2017 vom 11. Januar 2018 E. 2.1).

2.2.4. Vorab ist zu erwähnen, dass es sich beim Vertrag vom 11. Mai 2022, der als "Mietvertrag" betitelt ist, wohl um einen Beherbergungsvertrag handelt (LUCA BETTOJA, Der Gastaufnahmevertrag, Zürich 2000, S. 90 f.). Ein Beherbergungsvertrag ist kein reiner Mietvertrag, weil die Unterkunft – im Gegensatz zu der als Dauerverhältnis gedachten Wohnungsmiete – meist vorübergehend gewährt wird. Der Beherbergungsvertrag charakterisiert sich dadurch, dass der Gast gegen Entgelt für eine vereinbarte Zeit ein oder mehrere bestimmte möblierte Zimmer bewohnen darf (AMSTUTZ/MORIN, Basler Kommentar OR I, 7. Aufl. 2020, N. 292 ff. zu Einl. vor Art. 184 ff. OR; vgl. auch LUCA BETTOJA, a.a.O., S. 57). Nachfolgend ist jedoch die Terminologie der Vorinstanz zu übernehmen und es ist hauptsächlich von "Mieter" und "Vermieter" zu sprechen.

2.2.5. Im konkreten Fall ist zu prüfen, ob es sich bei der vereinbarten Annullationsgebühr um eine Schuldanererkennung handelt, also um den vorbehalts- und bedingungslosen Willen der Beschwerdeführerin, dem Beschwerdegegner die Annullationsgebühr zu bezahlen.

Gemäss Vertrag haben die Parteien unter dem Stichwort "Annullationsgebühren" Folgendes vereinbart:

"Eine Annullation muss per Einschreiben an die Adresse des Vermieters gesandt werden. Es gilt das Datum des Empfangs. Nach Vertragsschluss: Fr. 400.--; 8-6 Monate vor Beginn: 20% der Übernachtungskosten, mind. Fr. 400.--; 6-5 Monate vor Beginn: 40%; 5-4 Monate vor Beginn: 60%; 4-3 Monate vor Beginn: 80%; 3-0 Monate vor Beginn: 100%."

Die Annullationsgebühren erhöhen sich in Abstufungen. Je kurzfristiger die Beschwerdeführerin annulliert, desto höher sind die Gebühren. Aus den Akten geht nicht hervor, was die Parteien unter der Regelung verstanden haben. Der wirkliche Wille der Parteien lässt sich nicht feststellen. Damit ist die Vertragsklausel zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens aufgrund des Vertrauensprinzips auszulegen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_511/2023 vom 22 März 2024 E. 3.1.2). Im Vertrag wird neben den erwähnten Annullationsgebühren auch die Aufhebung des Mietvertrags durch den Vermieter im Fall eines Verkaufs der Liegenschaft geregelt. In diesem Fall schuldet der Vermieter dem Mieter weder Annullationsgebühren noch eine Entschädigung. Ein weiterer Fall der Vertragsauflösung wird unter dem Stichwort "Höhere Gewalt" geregelt. Danach kann der Vermieter den Vertrag ohne Weiteres auflösen und dem Mieter entstehen keine Ansprüche. Schliesslich wird geregelt, dass der Vermieter die Mieter bei Nichtbeachtung der Hausordnung nach Art. 257f OR sowie Art. 266g OR durch die Hausaufsicht fristlos wegweisen kann. Eine explizite Regelung für Verzug oder Schlechtleistung auf Seiten des Beschwerdegegners besteht nicht.

"Annullieren" bedeutet, etwas für ungültig oder nichtig zu erklären oder etwas abzusagen bzw. zu stornieren (vgl. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Annullierung> und <https://www.duden.de/rechtschreibung/annullieren>, besucht am 9. August 2024). Mit der Annullation sichert sich der Vermieter bzw. Gastwirt ab, indem der Mieter bzw. Gast ihm je nach Zeitpunkt der Annullation einen Geldbetrag schuldet. Die Annullation ist somit nicht an einen Grund geknüpft. Somit drängt sich auf, dass mit der Annullation durch die Beschwerdeführerin die Stornierung der Buchung gemeint war, unabhängig vom angegebenen Grund für die Stornierung. Dabei ist auch relevant, dass die Parteien die Stornierung der Buchung durch die Beschwerdeführerin nur mit der strittigen Annullationsklausel geregelt haben; es liegt diesbezüglich also nur eine generelle Regelung vor. Der Vorinstanz ist folglich beizupflichten, dass der von der Beschwerdeführerin erklärte Rücktritt als Annullation im Sinne des Vertrags zu gelten hat. Bei einer Annullation hat sich die Beschwerdeführerin verpflichtet, die Annullationsgebühren zu bezahlen. Demnach liegt eine Schuldanerkennung im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG vor, womit grundsätzlich die Annullationsgebühr in der Höhe von CHF 3'072.00 geschuldet ist. Die von der Beschwerdeführerin geleistete Anzahlung von CHF 400.00 ist in Abzug zu bringen (E. 3.2 des vorinstanzlichen Urteils).

Die Beschwerdeführerin hat nun Einwendungen sofort glaubhaft zu machen, welche die Schuldanerkennung zu entkräften vermögen.

2.3.

2.3.1. Laut der Beschwerdeführerin verkennt die Vorinstanz, dass ein Vertragsrücktritt auch dann möglich ist, wenn es noch nicht zur Übergabe der Mietsache gekommen ist. Werde eine Leistungsverweigerung bereits vor der Fälligkeit der Leistung ausgesprochen, liege eine antizipierte Vertragsverletzung vor, welche den Gläubiger berechtige, in analoger Anwendung von Art. 108 Ziff. 1 und Art. 107 Abs. 2 OR die dort vorgesehenen Wahlrechte auszuüben. Vorliegend habe der Beschwerdegegner zuerst nicht auf die Mängelliste der Beschwerdeführerin vom 13. April 2023 reagiert. Auf erneuten Kontakt hin habe er am 5. Mai 2023 mitgeteilt, dass das Haus bei Beginn des Lagers genauso gut vorbereitet sein werde, wie dies für die anderen Gruppen der Fall sei. Nicht besser und nicht schlechter. Dabei handle es sich um eine endgültige Erfüllungsverweigerung des Beschwerdegegners. Daraufhin habe die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 11. Mai 2023 per sofort den Vertragsrücktritt erklärt (Vertragsrücktritt infolge antizipierter Vertragsverletzung). Ab diesem Zeitpunkt würde kein Vertragsverhältnis mehr bestehen, woraus eine Annullationsgebühr gefordert werden könnte. Eine provisorische Rechtsöffnung sei deshalb nicht möglich (act. 1, S. 2 f.). Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, dass die im Beschwerdeverfahren eingereichten Beweismittel des Beschwerdegegners nicht zu

berücksichtigen seien. Die Informationen auf seiner Homepage hätten ein falsches Bild der Liegenschaft gezeichnet (act. 10, S. 2).

2.3.2. Dagegen bringt der Beschwerdegegner vor, dass die Beschwerdeführerin die angeblichen gravierenden Mängel nicht bewiesen habe. Es würden keine entsprechenden Mängel vorliegen, welche eine ausserordentliche Kündigung oder einen vorzeitigen Vertragsrücktritt erlauben würden (act. 7, S. 2 f.). Auf der Homepage sei ersichtlich, dass es sich um ein älteres Gebäude handle. Das Lagerhaus würde seinen Zweck erfüllen und von einer Unzumutbarkeit könne keine Rede sein. Es liege ausserdem im Verantwortungsbereich des Mieters, sich vor Vertragsabschluss über das Mietobjekt im Detail aufzuklären und ein umfassendes Bild zu machen. Diese Obliegenheit liege nicht beim Vermieter (act. 7, S. 3). Selbst wenn Mängel vorliegen würden, würden diese keine vorzeitige Vertragsauflösung rechtfertigen. Es gelte der Grundsatz "pacta sunt servanda". Zudem sei keine rechtsgültige Kündigung durch die Beschwerdeführerin erfolgt. Es seien lediglich Mängel gerügt worden und die Beschwerdeführerin habe sich vorbehalten zu kündigen, was jedoch nicht erfolgt sei (act. 7, S. 3).

2.3.3. Vorliegend bringt die Beschwerdeführerin vor, vom Vertrag zurückgetreten zu sein, da Mängel vorgelegen hätten. Wie festgestellt handelt es sich bei der vereinbarten Annullationsgebühr um eine Schuldanerkennung. Es ist nachfolgend zu prüfen, ob es die Beschwerdeführerin vermag, Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft zu machen.

Die Beschwerdeführerin geht davon aus, dass die Basler Rechtsöffnungspraxis zur Anwendung kommt. Nach der "Basler Rechtsöffnungspraxis" ist bei synallagmatischen Verträgen provisorische Rechtsöffnung zu erteilen, wenn:

- der Schuldner die nicht gehörige Erbringung der Gegenleistung gar nicht erst behauptet, oder
- der Schuldner die nicht gehörige Erbringung der Gegenleistung zwar behauptet, jedoch diese Behauptung offensichtlich haltlos ist, oder
- der Schuldner die nicht gehörige Erbringung der Gegenleistung zwar behauptet und diese Behauptung nicht offensichtlich haltlos ist, jedoch der Gläubiger diese Behauptung sofort liquide (durch Urkunden) widerlegen kann, oder
- der Schuldner gemäss Vertrag vorleistungspflichtig ist (DANIEL STAEHELIN, Basler Kommentar SchKG I, 3. Aufl. 2021, N. 99 zu Art. 82 SchKG).

Ein synallagmatischer Vertrag, also ein vollkommen zweiseitiger Vertrag, bei welchem die Pflicht zur Erbringung der eigenen Leistung grundsätzlich davon abhängt, dass die Gegenleistung vertragsgemäss erfolgt, stellt grundsätzlich keine vorbehaltlose Schuldanerkennung dar. Vorliegend war die Leistung des Beschwerdegegners im Zeitpunkt der Annulation noch nicht fällig. Der Beschwerdegegner hat laut Vertrag erst bei Antritt des Schullagers seine Leistung zu erfüllen. Die Bezahlung der Annulationsgebühren steht demnach in Bezug auf die Leistung des Beschwerdegegners nicht in einem Zug-um-Zug-Verhältnis. Damit reicht es nicht aus, dass die Beschwerdeführerin im Rahmen der Basler Rechtsöffnungspraxis nur *behauptet*, es hätten seitens des Beschwerdegegners Mängel vorgelegen. Vielmehr hat die Beschwerdeführerin sofort Einwendungen *glaubhaft zu machen*, welche die Schuldanerkennung entkräften (Art. 82 Abs. 2 SchKG).

Die Beschwerdeführerin legt vorliegend insbesondere zwei Schreiben vom 13. April 2023 und 11. Mai 2023 an den Beschwerdegegner ins Recht. Daraus geht hervor, dass sie nach der vorgängigen Besichtigung mit dem damaligen Zustand der Unterkunft nicht zufrieden war. Es werden verschiedene Mängel aufgeführt, welche der Beschwerdegegner ihrer Meinung nach zu verbessern hätte. Dabei handelt es sich um eine Parteiaussage der Beschwerdeführerin, womit Mängel gerade nicht glaubhaft gemacht, sondern nur behauptet werden. Fotografien oder andere Dokumente, welche klare Hinweise auf die Mängel geben würden, wurden nicht eingereicht. Es wurden demnach keine Einwendungen glaubhaft gemacht, welche die Schuldanerkennung entkräften. Damit kann letztlich offen bleiben, ob die Beschwerdeführerin rechtmässig vom Vertrag zurückgetreten ist, da bereits der angegebene Grund für den Rücktritt nicht glaubhaft gemacht wurde.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass der Vertrag vom 11. Mai 2022 auch bei einem rechtmässigen Rücktritt der Beschwerdeführerin nicht einfach dahingefallen wäre. In diesem Fall wäre vielmehr eine Rückabwicklung des Vertrags durchzuführen.

2.4.

2.4.1. Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, dass – sollte das Gericht trotzdem die Anwendung der vertraglichen Annulationsbestimmungen annehmen – zu beachten sei, dass es sich bei der Höhe der Annulationsgebühr offensichtlich um Schadenersatz und nicht um eine Umtriebsentschädigung handle. Denn gemäss Vertrag gelte: Je später die Annulation, desto höher die Entschädigung. Da Umtriebe aber faktisch unabhängig vom Annulationszeitpunkt gleich hoch ausfallen würden, könne es sich nicht um eine Umtriebsentschädigung handeln, wie es die Vorinstanz beurteilt habe. Und selbst wenn man die Annulationskosten als Umtriebsentschädigung interpretieren würde, hätte die Vorinstanz diese auf ein übliches Mass reduzieren müssen (act. 1, S. 4). Da es sich bei der Annula-

tionsgebühr um einen hypothetischen Mietzinsausfall handle, könne dieser nur geschuldet sein, wenn es tatsächlich zu einem Ausfall komme. Vorliegend habe aber der Beschwerdegegner die von der Beschwerdeführerin ursprünglich gebuchten Tage erneut vermieten können und es sei kein Verlust eingetreten. Art. 264 Abs. 3 lit. b OR sei ohne Weiteres anwendbar (act. 1, S. 4).

2.4.2. Der Beschwerdegegner macht geltend, dass das Obergericht für die materiellen Vorbringen nicht zuständig sei. Die Beschwerdeführerin vermöge nicht, die Schuldanerkennung zu entkräften (act. 7, S. 2).

2.4.3. Die Beschwerdeführerin kritisiert die Vorinstanz einerseits dahingehend, dass sie die Annullationsgebühr – sollte es sich um eine Umtriebsentschädigung handeln – hätte reduzieren müssen. Denn der Beschwerdegegner habe die Höhe der Umtriebsentschädigung nicht nachgewiesen.

Bei der Frage, ob ein Rechtsöffnungstitel vorliegt, hat das Gericht den Bestand der Forderung nicht zu prüfen. Vorliegend wurde festgestellt, dass sich die Beschwerdeführerin zur Zahlung einer bestimmten Geldsumme verpflichtet hat. Der Beschwerdegegner kann sich auf die pauschalisierten Beträge berufen, da diese im Vertrag entsprechend aufgeführt sind. Der Beschwerdegegner hat im Rahmen des Rechtsöffnungsverfahrens keine weiteren Nachweise zu machen. Insbesondere hat er nicht aufzuzeigen, dass die Höhe der Forderung tatsächlich gerechtfertigt ist. Mit dieser Rüge ist die Beschwerdeführerin somit nicht zu hören.

2.4.4. Andererseits bringt die Beschwerdeführerin vor, dass die Annullationsgebühr als hypothetischer Mietzinsausfall nicht geschuldet sei, weil es nachweislich nicht zu einem Ausfall gekommen sei. Vorliegend wurde vertraglich vereinbart, dass der Mieter, der die geplante Veranstaltung nicht durchführen kann, nach Absprache mit dem Vermieter einen Ersatzmieter zu denselben Bedingungen stellen kann. Der Mieter haftet in diesem Fall solidarisch für die Erfüllung der Pflichten des Ersatzmieters (vgl. 2. Seite des Vertrags vom 11. Mai 2022).

Nach Art. 264 Abs. 1 OR ist der Mieter bei vorzeitiger Kündigung von seinen Pflichten befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt. Der Vermieter muss sich anrechnen lassen, was er an Auslagen spart und durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat (Art. 264 Abs. 3 OR). Diese Bestimmung ist zu Gunsten des Mieters einseitig zwingend (PETER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 11 zu Art. 264 OR).

Annulationsgebühren sind bei Buchungen von Hotels oder Ferienwohnungen üblich, auch wenn der Gastwirt das Hotelzimmer doch noch vermieten kann. Damit ist die Annulationsgebühr, wie die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, nicht als Mietzins zu qualifizieren und Art. 264 Abs. 3 OR kommt nicht zur Anwendung, auch wenn diese für den Mieter einseitig zwingend ist. Ausserdem stellt sich die Frage, ob Art. 264 Abs. 3 OR überhaupt anwendbar ist. Wie erwähnt handelt es sich vorliegend wohl nicht um einen Mietvertrag, sondern um einen Beherbergungsvertrag, weshalb das Mietrecht nicht unesehen zur Anwendung kommt (BGE 120 III 237 E. 4a und 4b; Urteil des Bundesgerichts 4A_461/2008 vom 11. Februar 2009 E. 4.2). Wie erwähnt sind Annulationsgebühren im Tourismus- bzw. Hotelleriegewerbe üblich. Die Anwendung von Art. 264 Abs. 3 OR scheint im Zusammenhang mit den kurzweiligen Aufenthalten von Gästen im Rahmen eines Beherbergungsvertrags nicht angemessen. Somit ist diese Regelung vorliegend ohnehin nicht anzuwenden. Zudem haben die Parteien vertraglich vereinbart, dass der Mieter nach Absprache mit dem Vermieter einen Ersatzmieter zu denselben Bedingungen stellen kann. Die Beschwerdeführerin bringt jedoch nicht vor, dass sie einen Ersatzmieter gestellt hat, sondern lediglich, dass der Beschwerdegegner das Lagerhaus anderweitig habe vermieten können. Sie kann sich damit nicht auf die fragliche Vertragsbestimmung berufen. Folglich ist die Beschwerdeführerin auch mit dieser Rüge nicht zu hören.

- 2.5. Die Beschwerdeführerin stellt den Antrag, die Sache sei eventualiter an die Vorinstanz zurückzuweisen. Nach Art. 327 Abs. 3 lit. a ZPO kann die Rechtsmittelinstanz die Beschwerde gutheissen und die Sache an die Vorinstanz zurückweisen. Aus der Beschwerde geht nicht hervor, weshalb das Obergericht die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen hat. Die Beschwerde ist vorliegend aus genannten Gründen abzuweisen bzw. der Entscheid der Vorinstanz ist zu bestätigen. Eine Rückweisung im Sinne von Art. 327 Abs. 3 lit. a ZPO kommt somit nicht in Betracht.
- 2.6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der vertraglichen Regelung der Zahlung von Annulationsgebühren eine Schuldanerkennung vorliegt, womit die Beschwerde abzuweisen ist. Dem Beschwerdegegner ist mangels glaubhaft gemachter Einwendungen der Beschwerdeführerin die provisorische Rechtsöffnung für CHF 2'672.00 nebst 5 % Zins seit 30. Juni 2023 zu erteilen.

3. Kosten

3.1. Die Beschwerde ist in Bestätigung des angefochtenen Urteils abzuweisen. Damit ist auch die erstinstanzliche Kostenverteilung zu bestätigen. Die zweitinstanzlichen Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO) sind ebenfalls der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

3.2. Die Entscheidgebühr ist auf CHF 400.00 festzusetzen (Art. 48 in Verbindung mit Art. 61 Abs. 1 Gebührenverordnung zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs).

3.3.

3.3.1. Als Parteientschädigung gilt der Ersatz notwendiger Auslagen (Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO), die Kosten einer berufsmässigen Vertretung (Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO) sowie in begründeten Fällen eine angemessene Umtriebsentschädigung, wenn eine Partei nicht berufsmässig vertreten ist (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO).

3.3.2. Die Vorinstanz sprach dem Beschwerdegegner eine Entschädigung zu und hielt dazu fest, dass nach der Praxis der Gerichte des Kantons Appenzell Ausserrhoden die gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO notwendigen Auslagen von nicht berufsmässig vertretenen Parteien in schriftlichen Verfahren ermessensweise mit CHF 50.00 entschädigt werden. Der nicht anwaltlich vertretene Beschwerdegegner beantragt vor Obergericht, die Beschwerde sei abzuweisen unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) zulasten der Beschwerdegegnerin (recte: Beschwerdeführerin). Die Beschwerdeführerin beantragt die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners.

3.3.3. Der Beschwerdegegner hat grundsätzlich Anspruch auf eine Parteientschädigung, also auf eine Umtriebsentschädigung und den Ersatz notwendiger Auslagen. Die Kantone handhaben die Frage der Entschädigung notwendiger Auslagen bei nicht anwaltlich vertretenen Parteien unterschiedlich (vgl. etwa das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich HE240031-O vom 2. Mai 2024 E. 5.3, Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau ZSU.2024.79 vom 20. Juni 2024 E. 4, Urteil des Obergerichts des Kantons Solothurn P ZK 2024.110 vom 24. Juli 2024 E. 7). Teils wird ein nach Ermessen festgesetzter Pauschalbetrag anerkannt, teils wird mangels Darlegung der notwendigen Auslagen kein Auslagenersatz zugesprochen. Das Obergericht hat diese Frage bis anhin nicht abschliessend beantwortet.

Für die Parteientschädigung gilt der Dispositionsgrundsatz. Die Parteien haben diese somit zu beantragen (Art. 58 Abs. 1 ZPO). Für die Entschädigung der berufsmässigen Vertretung ist die Partei nicht verpflichtet, den Betrag zu beziffern. Denn gemäss Art. 105 Abs. 2 ZPO

steht es den Parteien frei, eine Kostennote einzureichen. Das Gericht hat die Kosten der berufsmässigen Vertretung bei der geläufigen Formulierung "unter Kosten- und Entschädigungsfolge" nach dem kantonalen Tarif zu bestimmen (BGE 140 III 444 E. 3.2.2 mit Hinweisen). Anders verhält es sich bei der Umtriebsentschädigung, wonach eine Partei ohne berufsmässige Vertretung nur in *begründeten* Fällen Anspruch auf eine angemessene Umtriebsentschädigung hat (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO; vgl. Urteil 5D_229/2011 vom 16. April 2012 E. 3.3). Dass einer nicht anwaltlich vertretenen Partei ersatzpflichtige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf einer besonderen Begründung (Urteile des Bundesgerichts 4A_436/2023 vom 6. Dezember 2023 E. 4.1 und 5A_132/2020 vom 28. April 2020 E. 4.2.1). Unter einer Umtriebsentschädigung versteht der Gesetzgeber in erster Linie einen gewissen Ausgleich für den Verdienstausschlag einer selbstständig erwerbenden Person (Botschaft vom 28. Juni 2006 zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, BBl 2006 7293 Ziff. 5.8.1 zu Art. 93 und 94). Somit bedarf es nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einer besonderen Begründung. In Bezug auf die Entschädigung der notwendigen Auslagen verlangen einige Autoren, dass die Parteien diese zu beziffern haben (vgl. BGE 140 III 444 E. 3.2.2 u.a. mit Hinweis auf STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, Zivilprozessrecht, 3. Aufl. 2019, § 16 N. 34). Das Bundesgericht schliesst sich dieser Meinung nicht an, sondern weist darauf hin, dass die Kantone diese Frage ausdrücklich regeln (Art. 96 ZPO) oder eine Gerichtspraxis dazu entwickeln können. Bei einem ausdrücklichen Verzicht auf eine Bezifferung könne der entsprechende Posten ermessensweise entschädigt werden (BGE 140 III 444 E. 3.2.2).

Bei notwendigen Auslagen kann es sich insbesondere um Reisespesen, Fernmelde-dienstleistungen, Versandkosten oder Kosten für Kopien handeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind diese – um einen Anspruch zu begründen – nicht zu beziffern. Bei nicht bezifferten Anträgen auf Auslagenersatz hat das Gericht die Entschädigung nach Ermessen zuzusprechen. Vorliegend hat der Beschwerdegegner den Auslagenersatz nicht beziffert und auch sonst keine weiteren Angaben gemacht. Gerade bei nicht anwaltlich vertretenen Parteien fallen im schriftlichen Verfahren häufig nur sehr geringe Kosten für Auslagen an, weshalb eine Auslagenpauschale in der Regel nicht angemessen ist. Ein Ersatz der notwendigen Auslagen rechtfertigt sich etwa, wenn eine mündliche Verhandlung durchgeführt wird und Reisekosten anfallen oder wenn die Partei dem Gericht zahlreiche schriftliche Eingaben einzureichen hat. Generell ist – gleich wie bei der Umtriebsentschädigung – festzustellen, dass in der Regel einer nicht anwaltlich vertretenen Partei keine wesentlichen Auslagen erwachsen, so dass solche einer besonderen Begründung bedürfen. Vorliegend reichte der Beschwerdegegner dem Gericht

die Beschwerdeantwort ein. Der Aufwand ist folglich vernachlässigbar, weshalb ihm kein Ersatz für die notwendigen Auslagen zuzusprechen ist.

In Bezug auf die Umtriebsentschädigung bringt der Beschwerdegegner nicht vor, dass ein begründeter Fall vorliegt, weshalb ihm auch keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen ist.

Der Einzelrichter des Obergerichts erkennt:

1. **Die Beschwerde wird abgewiesen.**
2. Die Gerichtskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens von CHF 400.00 werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. **Rechtsmittel:**
Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in Zivilsachen erhoben werden. Die Zulässigkeit einer solchen Beschwerde richtet sich nach Art. 72 ff. Bundesgerichtsgesetz (BGG, SR 173.110). Die Beschwerde ist beim Schweizerischen Bundesgericht, Avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, schriftlich einzureichen. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind - soweit vorhanden - beizulegen (Art. 42 BGG). Die Beschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG). Der Streitwert beträgt unter CHF 30'000.00.
5. Mitteilung an:
 - Gemeindeverwaltung A., mit Gerichtsurkunde
 - B., mit Gerichtsurkunde
 - Kantonsgericht, interne Post

Der Einzelrichter:

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. iur. Manuel Hüsler

MLaw Beatrice Badilatti

versandt am: 16. September 2024