

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 02
Fax +41 31 634 50 53
obergericht-zivil.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Entscheid

ZK 21 367

Bern, 26. Oktober 2021

Besetzung

Oberrichter Schlup (Referent), Oberrichterin Grütter und
Oberrichterin Sanwald
Gerichtsschreiber Balmer

Verfahrensbeteiligte

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B. _____
Gesuchsteller/Beschwerdeführer

gegen

C. _____
vertreten durch Rechtsanwalt D. _____
Gesuchsgegner/Beschwerdegegner

Gegenstand

provisorische Rechtsöffnung

Beschwerde gegen den Entscheid des Regionalgerichts Berner
Jura-Seeland vom 1. Juli 2021 (CIV 21 498)



Regeste:

Art. 253 ff. OR; Vermieter als Teilgläubiger.

Miteigentümer, die in dieser Eigenschaft als Vermieter im Mietvertrag stehen, sind – sofern nichts weiter über ihr Verhältnis bekannt ist – Teilgläubiger. Als solche können sie teilbare Ansprüche – im Umfang ihrer Berechtigung – für sich selbst betreiben und einklagen (E. 6.1.3).

Art. 82 Abs. 1 SchKG i.V.m. Art. 164 ff. OR; provisorische Rechtsöffnung für von einer Erbengemeinschaft abgetretene Teilansprüche.

Betreibt ein Miteigentümer auch Teilansprüche des anderen, zwischenzeitlich verstorbenen Miteigentümers, ist ihm hierfür die provisorische Rechtsöffnung nur zu erteilen, wenn er neben der (ihm zugutekommenden) Abtretung auch urkundlich nachweist, dass alle Erben die Abtretungsurkunde unterzeichnet haben (E. 6.1.2 f.).

Art. 257e OR i.V.m. Art. 38 SchKG; Betreibung auf Sicherheitsleistung, vorliegend einer Mietkaution.

Der Vermieter, welcher auf Leistung einer Mietkaution betreibt, kann auf den betriebenen Betrag keinen Verzugszins schlagen. Er darf nämlich nicht über die Mietkaution verfügen, da diese nur sicherheitshalber geschuldet ist (E. 8).

Erwägungen:

I.

1.

- 1.1 A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) leitete gegen C._____ (nachfolgend: Beschwerdegegner) anfangs Dezember 2020 eine Betreibung auf Sicherheitsleistung gemäss «Mietvertrag» vom 30. Januar 2020 ein. Der Beschwerdegegner erhob am 14. Dezember 2020 Rechtsvorschlag (Gesuchsbeilage [GB] 5).
- 1.2 Am 4. Februar 2021 ersuchte der Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B._____, das Regionalgericht Berner Jura-Seeland (nachfolgend: Vorinstanz) um provisorische Rechtsöffnung über CHF 26'100.00 zuzüglich Zinsen sowie Betreibungskosten von CHF 103.30 (pag. 2).
- 1.3 Der Beschwerdegegner, seinerseits vertreten durch Rechtsanwalt D._____, reichte am 1. März 2021 eine Stellungnahme zum Gesuch um provisorische Rechtsöffnung ein. Er beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolge, auf das Gesuch sei nicht einzutreten, eventualiter sei es abzuweisen (pag. 19).
- 1.4 Am 9. März 2021 reichte der Beschwerdeführer weitere Bemerkungen ein und hielt am Rechtsöffnungsgesuch fest (pag. 26).
- 1.5 Mit Entscheid vom 1. Juli 2021 wies die Vorinstanz das Gesuch des Beschwerdeführers um provisorische Rechtsöffnung ab (pag. 34 ff.).

2.

2.1 Gegen diesen Entscheid hat der Beschwerdeführer am 9. Juli 2021 (Postaufgabe gleichentags) Beschwerde beim Obergericht des Kantons Bern erhoben. Er stellt folgende Anträge (pag. 41):

1. In Gutheissung der Beschwerde sei der Entscheid vom 1. Juli 2021 des Regionalgerichts Berner Jura-Seeland (Geschäfts-Nr. CIV 21 498) aufzuheben.
2. In der Betreuung auf Sicherheitsleistung Nr. _____ des Betreibungsamtes Seeland gegen C. _____ sei für den Betrag von CHF 26'100.00 zzgl. Zins zu 5% seit 30. Januar 2020 der Rechtsvorschlag zu beseitigen und die Rechtsöffnung zu erteilen.
3. Eventualiter sei in der Betreuung auf Sicherheitsleistung Nr. _____ des Betreibungsamtes Seeland gegen C. _____ für den Betrag von CHF 13'050.00 zzgl. Zins zu 5% seit 30. Januar 2020 der Rechtsvorschlag zu beseitigen und die Rechtsöffnung zu erteilen.
4. Subeventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
5. Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin (sic) sowohl für das erstinstanzliche als auch für das Beschwerdeverfahren, zuzüglich CHF 103.30 für die Kosten des Zahlungsbefehls. Dem Beschwerdeführer sei eine angemessene Parteientschädigung auszurichten.

2.2 Mit Beschwerdeantwort vom 6. August 2021 (Postaufgabe gleichentags) beantragt der Beschwerdegegner die kostenfällige Abweisung der Beschwerde (pag. 60).

2.3 Am 11. August 2021 ist die Kostennote des Beschwerdegegners (pag. 66), am 16. August 2021 jene des Beschwerdeführers (pag. 67) eingegangen.

II.

3.

3.1 Gegen erstinstanzliche Rechtsöffnungsentscheide ist nur die Beschwerde zulässig (Art. 309 Bst. b Ziff. 3 i.V.m. Art. 319 Bst. a der Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]).

3.2 Die Zivilkammern des Obergerichts des Kantons Bern sind für die Beurteilung des mit Beschwerde weitergezogenen Rechtsöffnungsentscheids zuständig (Art. 4 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 6 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Zivilprozessordnung, zur Strafprozessordnung und zur Jugendstrafprozessordnung [EG ZSJ; BSG 271.1] und Art. 28 Abs. 1 Bst. a des Organisationsreglements des Obergerichts [OrR OG; BSG 162.11]). Die Entscheidungsfindung erfolgt in Dreierbesetzung (Art. 3 ZPO i.V.m. Art. 45 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

3.3 Der Beschwerdeführer hat den einverlangten Kostenvorschuss von CHF 600.00 fristgerecht geleistet (Art. 59 Abs. 2 Bst. f i.V.m. Art. 98 ZPO).

3.4 Auf die form- und fristgerechte Beschwerde ist somit einzutreten.

III.

4. Die Parteien haben im Januar 2020 einen Mietvertrag über einen Geschäftsraum (Restaurant) abgeschlossen. Darin sind als Vermieter die «Eigentümer gemäss Grundbuchauszug» bezeichnet. Das Grundbuch weist den Beschwerdeführer und seinen Bruder _____ (nachfolgend: Bruder) als Miteigentümer zu $\frac{1}{2}$ aus. Als Mieter sind der Beschwerdegegner und seine Ehefrau _____ (nachfolgend: Ehefrau) genannt. Der Mietvertrag sieht eine Mietkaution von CHF 26'100.00 vor. Diese Kautions haben die Mieter nicht gestellt. Deshalb hat der Beschwerdeführer (separat) gegen jeden der Mieter eine Betreibung auf Sicherheitsleistung eingeleitet. Er hat dies allein, d.h. ohne den in der Zwischenzeit offenbar verstorbenen Bruder getan. Nachdem der Beschwerdegegner Rechtsvorschlag erhob, hat die Vorinstanz das Gesuch des Beschwerdeführers um provisorische Rechtsöffnung abgewiesen.
5. Die *Vorinstanz* hat erwogen, sie dürfe die provisorische Rechtsöffnung nur den im Mietvertrag als Vermieter bezeichneten Personen erteilen. Vorliegend bezeichne der Mietvertrag die Vermieter nicht unmittelbar, sondern mittelbar mit einem Verweis auf die «Eigentümer gemäss Grundbuchauszug». Gemäss Grundbuchauszug seien im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Beschwerdeführer und sein Bruder Miteigentümer zu je $\frac{1}{2}$ des Mietobjekts gewesen. Entsprechend seien die beiden als gemeinsame Vermieter anzusehen. Laut den Ausführungen des Beschwerdeführers sei sein mitvermietender Bruder zwischenzeitlich verstorben. Dessen Erben hätten ihm aber alle Forderungen aus dem Mietvertrag abgetreten. Als Beweis dafür habe der Beschwerdeführer eine Abtretungsurkunde zu den Akten gereicht, die von drei Personen unterzeichnet sei. Die Unterzeichnenden seien darin als Ehefrau bzw. Söhne des Verstorbenen bezeichnet. Weitere Urkunden über den Tod des Bruders bzw. die Frage, wer dessen Erben seien, habe der Beschwerdeführer indessen nicht beigebracht. Folglich sei zweifelhaft, ob auch alle Erben die Abtretungsurkunde unterzeichnet hätten. Entsprechend sei nicht belegt, dass der Beschwerdeführer zum alleinigen Gläubiger der betriebenen Forderung auf Sicherheitsleistung geworden sei, womit er seine Aktivlegitimation nicht rechtsgenügend dargetan habe. Das Gesuch um provisorische Rechtsöffnung sei deshalb mangels Aktivlegitimation abzuweisen (pag. 35 f.).
6. Der *Beschwerdeführer* erachtet den Entscheid der Vorinstanz aus verschiedenen Gründen für verfehlt:
 - 6.1
 - 6.1.1 Der Beschwerdeführer gibt (sinngemäss) zu bedenken, dass der Mietvertrag die Vermieter nicht mit Namen nenne. Vielmehr verweise der Mietvertrag für die Frage der Vermieterschaft auf das Grundbuch. In diesem würden er und sein Bruder als Miteigentümer zu $\frac{1}{2}$ aufgeführt. Zwischenzeitlich sei sein Bruder aber verstorben. Er, der Beschwerdeführer, habe deshalb bei der Vorinstanz eine Abtretungsurkunde der Erben seines Bruders eingereicht, die ihn zum alleinigen Gläubiger der Forderung auf Sicherheitsleistung mache. Der Beschwerdegegner habe im vorinstanzlichen Verfahren weder die Echtheit noch die Wahrheit dieser Urkunde bestritten.

Und die Vorinstanz verkenne, dass das öffentliche Grundbuch alle Erben ausweise. Damit sei die Identität zwischen dem Betreibenden und dem im Rechtsöffnungstitel genannten Gläubiger erstellt. Letztlich unterscheide sich das Urteil des Bundesgerichts 5A_46/2018 vom 4. März 2019 vom vorliegenden Fall. Im Bundesgerichtsentscheid habe eine Erbengemeinschaft als Partei um provisorische Rechtsöffnung ersucht, während hier eine aussergerichtliche Abtretung der Forderung vorliege (und er alleine betreibe bzw. klage). Die Gültigkeit der Abtretung hätte die Vorinstanz nicht prüfen dürfen, zumal diese nicht bestritten gewesen sei (pag. 45 f.).

6.1.2 Der Gläubiger kann provisorische Rechtsöffnung verlangen, wenn seine Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung beruht (Art. 82 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs [SchKG; SR 281.1]). Ob ein tauglicher Rechtsöffnungstitel vorliegt, hat der Rechtsöffnungsrichter von Amtes wegen zu untersuchen. Dabei prüft er die drei Identitäten: (1) Identität zwischen dem Betreibenden und dem auf dem Rechtsöffnungstitel genannten Gläubiger; (2) Identität zwischen dem Betreibenden und dem auf dem Rechtsöffnungstitel genannten Schuldner; (3) Identität zwischen der in Betreibung gesetzten Forderung und derjenigen, die sich aus dem Rechtsöffnungstitel ergibt (BGE 139 III 444 E. 4.1.1; Urteile des Bundesgerichts 5A_46/2018 vom 4. März 2019 E. 3.1; 5A_872/2012 vom 22. Februar 2013 E. 1.2.4). Die Identitätsprüfung hat nichts mit dem Untersuchungsgrundsatz zu tun, sondern bedeutet Rechtsanwendung von Amtes wegen auf den vorgelegten Rechtsöffnungstitel (Urteile des Bundesgerichts 5A_46/2018 vom 4. März 2019 E. 3.1; 5A_872/2012 vom 22. Februar 2013 E. 1.2.4). Wo ein Rechtsnachfolger des auf dem Rechtsöffnungstitel genannten Gläubigers um Rechtsöffnung ersucht, hat er seine Rechtsnachfolge urkundlich nachzuweisen (Art. 254 Abs. 1 ZPO; BGE 132 III 140 E. 4.1.1; Urteil des Bundesgerichts 5A_46/2018 vom 4. März 2019 E. 3.1). Bei einer Abtretung durch eine Erbengemeinschaft ist nicht nur die Abtretungsurkunde beizubringen, sondern auch der Nachweis, dass alle Erben die Abtretung unterzeichnet haben (Urteil des Bundesgerichts 5A_46/2018 vom 4. März 2019 E. 3.1).

6.1.3 A) Vorliegend bereitet die dritte Identität keine Schwierigkeiten. Betrieben ist eine Forderung auf Sicherheitsleistung in Höhe von CHF 26'100.00 (GB 5), die sich als solche aus dem Mietvertrag vom 30. Januar 2020 ergibt (GB 2).

B) Bei der zweiten Identität ist die Rechtslage weniger klar und es rechtfertigen sich einige Bemerkungen. Mieter, d.h. Schuldner der Sicherheitsleistung sind der Beschwerdegegner und seine Ehefrau. Es liegt eine Mehrheit von Schuldnern vor. Betrieben in der Betreibung auf Sicherheitsleistung Nr. _____ hat der Beschwerdeführer dagegen nur den Beschwerdegegner (GB 5). Dieser allein war vor der Vorinstanz Gesuchs- und nun vor Obergericht Beschwerdegegner (pag. 34, 40). Die nicht vollständig erfüllte zweite Identität schadet aber nicht. Denn bei einer Mehrheit von Mietern – anders als bei einer Mehrheit von Vermietern – ist immer auf eine einfache Gesellschaft zu schliessen (Urteil des Bundesgerichts 4A_352/2012 und 4A_358/2012 vom 21. November 2012 E. 3.1; H. SCHMID, Der gemeinsame Mietvertrag, SJZ 1991 S. 350; J. SCHMID, Die gemeinsame Mieta – Ausgewählte Fragen, AJP 2016 S. 33 f., 38; HIGI/BÜHLMANN, Obligationenrecht,

Die Miete, Art. 253–265 OR, 5. Aufl. 2019, N 118 zu Vorbemerkungen; BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, in: Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2. Aufl. 2017, N 26 zu Art. 253 OR). Bei der einfachen Gesellschaft haftet jeder Gesellschafter solidarisch, d.h. auf das Ganze (Art. 544 Abs. 3 des Schweizerischen Obligationenrechts [OR; SR 220]). Folglich durfte der Beschwerdeführer nur den Beschwerdegegner ins Recht fassen und von ihm die ganze Sicherheitsleistung verlangen. Die zweite Identität ist damit (ohne Vorbehalte) gegeben.

C) Bleibt die Prüfung der ersten Identität. Vermieter gemäss Mietvertrag vom 30. Januar 2020 sind gemeinsam der Beschwerdeführer und sein Bruder (GB 2). Die Betreuung auf Sicherheitsleistung eingeleitet und Rechtsöffnung verlangt hat der Beschwerdeführer allein (pag. 34, 40). Indessen legt er dem Rechtsöffnungsgesuch eine Urkunde bei, gemäss welcher E._____, F._____ und G._____ ihre Forderungen aus dem Mietvertrag an ihn abgetreten hätten (GB 4). Damit ist die Abtretung zwar urkundlich belegt. Ob sie gültig ist, bleibt aber im Dunkeln. Denn der Beschwerdeführer weist nicht nach, dass die Abtretungsurkunde alle Unterschriften der Erben vereint. Die Abtretung wäre jedoch nur gültig, wenn alle Erben unterschrieben hätten. Diesen Nachweis erbringt der Beschwerdeführer nicht, schon gar nicht mittels Urkunde. Liquide ist nicht einmal nachgewiesen, dass der Bruder des Beschwerdeführers verstorben ist. Dem eingereichten Grundbuchauszug vom 8. März 2021 lässt sich jedenfalls nicht entnehmen, ob der Bruder des Beschwerdeführers noch am Leben ist oder eben nicht. Im Grundbuch ist dieser – auch noch heute – als Miteigentümer zu $\frac{1}{2}$ eingetragen. Von einer allfälligen Erbengemeinschaft (sowie deren Zusammensetzung) findet sich im Grundbuch (das bei Universalsukzessionen oft nachhinkt) keine Spur (vgl. Beilage 1 zur Eingabe des Beschwerdeführers vom 9. März 2021). Mithin ist weder nachgewiesen, dass der Bruder des Beschwerdeführers verstorben, noch, dass die Abtretungsurkunde von allen Erben unterzeichnet ist. Damit hat der Beschwerdeführer nicht urkundlich dargetan, alleiniger Gläubiger der Forderung auf Sicherheitsleistung zu sein (pag. 36).

Entgegen der Auffassung der Vorinstanz ist die Rechtsöffnung deswegen aber nicht (vollständig) abzuweisen. Denn der Beschwerdeführer ist selbst Miteigentümer zu $\frac{1}{2}$ des Mietobjekts. Folglich ist er Teilgläubiger und als solcher *pro rata* an der Forderung auf Sicherheitsleistung berechtigt. Das Bundesgericht und die herrschende Lehre erklären bei vertraglichen Obligationen die Teilgläubigerschaft als Regelfall. Ist eine Leistung teilbar, besteht im Zweifelsfall eine Bruchteilsberechtigung (BGE 140 III 150 E. 2.2.3; VON TUHR/ESCHER, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. II, 3. Aufl. 1974, III zu § 89; GUHL/KOLLER, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. Aufl. 2000, I zu § 5; SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8. Aufl. 2020, N 89.05; GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. II, 11. Aufl. 2020, N 3658). Insbesondere verbietet sich bei einer Mehrheit von Vermietern – anders als bei einer Mehrheit von Mietern –, der automatische Rückschluss auf eine einfache Gesellschaft (wie ihn implizit die Vorinstanz gezogen hat). Vermieter, die Miteigentümer eines Mietobjekts sind, können sehr wohl eine blosse Bruchteilsgemeinschaft bilden (H. SCHMID, a.a.O., S. 355; J. SCHMID, a.a.O., S. 38, WEBER, Der gemeinsame Mietvertrag, 1993,

S. 18 f., 97). Da vorliegend über das Verhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und seinem Bruder resp. dessen Erben nichts Näheres bekannt ist, geht das Obergericht vom Regelfall – der eben den Zweifelsfall regelt – aus. Damit ist der Beschwerdeführer in Bezug auf die Hälfte der ausstehenden Sicherheitsleistung aktiv-legitimiert, weshalb ihm in diesem Umfang die provisorische Rechtsöffnung zu erteilen ist.

6.2

6.2.1 Zurückzuweisen ist die Auffassung des Beschwerdeführers, wonach er nicht Teil-, sondern Einzelgläubiger sei, folgeweise die ganze Forderung betreiben könne (pag. 47).

6.2.2 Wichtigster Fall der Einzelgläubigerschaft ist die Solidarität. Solidarität unter mehreren Gläubigern entsteht aber nur, wenn der Schuldner erklärt, jeden einzelnen auf die ganze Forderung berechtigen zu wollen sowie in den vom Gesetz bestimmten Fällen (Art. 150 Abs. 1 OR).

6.2.3 Vorliegend haben der Beschwerdegegner und seine Ehefrau nicht erklärt, den Beschwerdeführer und seinen Bruder auf die ganze Forderung berechtigen zu wollen. Auch das Gesetz sieht Solidarität nicht vor, womit der Beschwerdeführer nicht Einzel-, sondern Teilgläubiger ist. Übrigens ist schon das Vorbringen des Beschwerdeführers, im Mietvertrag sei eine solidarische Haftung vereinbart worden, falsch. Im Mietvertrag findet sich das Wort «Solidarität» überhaupt nicht vor (die Solidarität unter den Mietern ergibt sich nur indirekt aus der Annahme einer einfachen Gesellschaft). Selbst wenn passive Solidarität aber vereinbart worden wäre, würde das nicht zugleich aktive Solidarität bedeuten. Die Literaturstelle, die der Beschwerdeführer heranzieht (vgl. SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, a.a.O., N 89.10 ff.) sagt nicht, dass die passive Solidarität der wichtigste Entstehungsgrund für die aktive Solidarität sei (pag. 47). Der Beschwerdeführer misst der zitierten Stelle eine Bedeutung bei, die sie objektiv betrachtet nicht hat. Ganz im Gegenteil, selbst die zitierten Autorinnen präzisieren, dass die Art der Schuldnerschaft nicht der Art der Gläubigerschaft entsprechen müsse (SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, a.a.O., N 89.02).

Der Vollständigkeit halber sei bemerkt, dass auch eine Vertretung des Bruders nach Art. 647a Abs. 1 ZGB nicht unterstellt werden kann, zumal Betreibungs- und Prozesshandlungen den Rahmen des gewöhnlichen Unterhalts sprengen (WEBER, a.a.O., S. 40).

6.3 Als Zwischenfazit ist somit festzuhalten, dass dem Beschwerdeführer in der Betreuung auf Sicherheitsleistung Nr. _____ des Betreibungsamtes Seeland, Dienststelle Biel/Bienne, die provisorische Rechtsöffnung im Betrag von CHF 13'050.00 zu gewähren ist. Es ist nun noch der Einwand zu prüfen, den der Beschwerdegegner gegen die Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung erhebt.

7.

7.1 Der Beschwerdegegner macht geltend, der Beschwerdeführer lege keine Schuld- anerkennung ins Recht, gemäss welcher ihm der betriebene Betrag zustünde. Der Beschwerdegegner habe sich einzig verpflichtet, eine Kautions auf einem Konto bei einer Bank oder bei einem Kautionsanbieter auf seinen eigenen Namen zu hinter-

legen (GB 2, S. 3). Er habe sich aber nicht verpflichtet, dem Beschwerdeführer diesen Betrag zu bezahlen. Damit liege keine Schuldanerkennung im Sinne von Art. 82 SchKG vor, aus welcher der Wille des Beschwerdegegners hervorginge, dem Beschwerdeführer ohne Vorbehalte und Bedingungen eine bestimmte und fällige Summe zu zahlen (pag. 60).

- 7.2 Der Vermieter kann vom Mieter eine Sicherheitsleistung verlangen. Ist die Sicherheitsleistung in Geld oder Wertpapieren zu leisten, spricht man von «Mietzinsdepot» oder «Mietzinskaution». Die Sicherheitsleistung hat den Zweck, den Vermieter gegen Mietzinsrückstände u.dgl.m. abzusichern (HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., N 5 zu Art. 257e OR; WYTTEBACH, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, N 15.1, 15.2.3). Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Sicherheit bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, zu hinterlegen (Art. 257e Abs. 1 OR). Bei der Wohnraummiete darf die Sicherheitsleistung höchstens drei Monatszinse betragen (Art. 257e Abs. 2 OR). Der Mieter, der die vereinbarte Sicherheit nicht stellt, riskiert gegen sich eine Betreibung. Ist der Ort der Hinterlegung bereits bestimmt, geht die Betreibung zwingend auf Sicherheitsleistung (Art. 38 Abs. 1 SchKG). Ansonsten scheint neben der Betreibung auf Sicherheitsleistung auch eine Betreibung auf Pfändung oder Konkurs möglich (vgl. HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., N 9 zu Art. 257e OR; WYTTEBACH, a.a.O., N 15.2.6).
- 7.3 Vorliegend haben die Parteien in ihrem «Mietvertrag» vom 30. Januar 2020 ausdrücklich eine Mietkaution von CHF 26'100.00 vereinbart (GB 2). Weil die Miete keine Wohnraum-, sondern eine Geschäftsraummiete ist, kommt die Begrenzung der Sicherheitsleistung auf maximal drei Monatszinse nicht zum Tragen. Entsprechend ist an der Höhe der vereinbarten Sicherheitsleistung nichts auszusetzen. Daraus folgt als Selbstverständlichkeit, dass der Beschwerdeführer auf Sicherheitsleistung, d.h. auf Leistung der (halben) Mietkaution betreiben kann. Andernfalls wäre die vereinbarte Mietkaution wertlos, weil sie der Vermieter nicht – zumindest nach Übergabe der Mietsache – zwangsweise erhältlich machen könnte. Dass dem Beschwerdeführer die Mietkaution nicht als solche, sondern eben nur sicherheits halber zusteht, ändert nichts an der Möglichkeit der Zwangsvollstreckung. Ausserdem hat sich der Beschwerdeführer vorliegend für eine Betreibung auf Sicherheitsleistung entschieden (GB 5), womit das Betreibungsamt Seeland, Dienststelle Biel/Bienne, das erhaltene Substrat nicht an ihn persönlich, sondern an die Depositananstalt zu übergeben hat (Art. 9 SchKG; BGE 129 III 193 E. 2.1). Der Einwand des Beschwerdegegners ist damit unbegründet.
8. Nach dem Gesagten ist dem Beschwerdeführer in der Betreibung auf Sicherheitsleistung Nr. _____ des Betreibungsamtes Seeland, Dienststelle Biel/Bienne, die provisorische Rechtsöffnung im Betrag von CHF 13'050.00 zu gewähren. Soweit weitergehend, wird die Beschwerde des Beschwerdeführers abgewiesen.

Für die geltend gemachten Betreibungskosten in Höhe von CHF 103.30 (Rechtsbegehren 4; pag. 46) ist praxisgemäss keine Rechtsöffnung zu erteilen. Die entsprechenden Kosten sind dem Beschwerdeführer vorab aus dem Ergebnis der Betreibung zu entrichten (Art. 68 Abs. 2 SchKG).

Auch der angebehrte Verzugszins von 5% ab dem 30. Januar 2020 ist nicht zuzusprechen. Die gesetzlich angeordnete Verzugszinspflicht (Art. 104 Abs. 1 OR) beruht auf der Annahme, dem Gläubiger erwachse aus der verspäteten Erfüllung des Schuldners ein Verlust, weil er über die fragliche Summe nicht verfügen kann (VON TUHR/ESCHER, a.a.O., II zu § 73; BUCHER, Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2. Aufl. 1988, S. 361 f.). Vorliegend dürfte der Beschwerdeführer sowieso nicht über die betriebene Mietkaution verfügen, weshalb ihm aus der verspäteten Leistung der Sicherheit kein Verlust erwachsen kann. Entsprechend ist kein Verzugszins zuzusprechen.

IV.

9. Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO). Diese Regelung für das Berufungsverfahren ist im Beschwerdeverfahren analog anzuwenden (STERCHI, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. II, 2012, N 23 zu Art. 327 ZPO).
10.
 - 10.1 Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt. Vorliegend obsiegt der Beschwerdeführer zu 50%, womit sich eine hälftige Teilung der Gerichtskosten sowohl für das erst- wie auch das oberinstanzliche Verfahren aufdrängt (Art. 95 i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO).
 - 10.2 Die erstinstanzlichen Gerichtskosten werden gestützt auf den Streitwert von rund CHF 26'100.00 auf CHF 500.00 bestimmt (Art. 48 der Gebührenverordnung zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs [GebV SchKG, SR 281.35]) und dem vom Beschwerdeführer erstinstanzlich in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss entnommen.

Der Beschwerdegegner wird verurteilt, dem Beschwerdeführer CHF 250.00 an erstinstanzlich vorgeschossenen Gerichtskosten zu ersetzen.
 - 10.3 Die oberinstanzlichen Gerichtskosten werden gestützt auf den erwähnten Streitwert auf CHF 600.00 bestimmt (Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG) und dem vom Beschwerdeführer oberinstanzlich in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss entnommen.

Der Beschwerdegegner wird verurteilt, dem Beschwerdeführer CHF 300.00 an oberinstanzlich vorgeschossenen Gerichtskosten zu ersetzen.
11. Weil weder der Beschwerdeführer noch der Beschwerdegegner obsiegt bzw. unterliegt und zudem beide anwaltlich vertreten sind (gleiche pauschale Parteientschädigung, die verrechnet würden), sind die Parteikosten erst- und oberinstanzlich wettzuschlagen.

Die Kammer entscheidet:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und der Entscheid CIV 21 498 des Regionalgerichts Berner Jura-Seeland vom 1. Juli 2021 aufgehoben.
2. Dem Beschwerdeführer wird in der Betreuung auf Sicherheitsleistung Nr. _____ des Betreibungsamtes Seeland, Dienststelle Biel/Bienne, für CHF 13'050.00 die provisorische Rechtsöffnung erteilt.
3. Die erstinstanzlichen Gerichtskosten, bestimmt auf CHF 500.00, werden den Parteien je zur hälftigen Bezahlung auferlegt und dem vom Beschwerdeführer erstinstanzlich geleisteten Vorschuss entnommen.

Der Beschwerdegegner wird verurteilt, dem Beschwerdeführer CHF 250.00 an erstinstanzlich vorgeschossenen Gerichtskosten zu ersetzen.

4. Die oberinstanzlichen Gerichtskosten, bestimmt auf CHF 600.00, werden den Parteien je zur hälftigen Bezahlung auferlegt und dem vom Beschwerdeführer oberinstanzlich geleisteten Vorschuss entnommen.

Der Beschwerdegegner wird verurteilt, dem Beschwerdeführer CHF 300.00 an oberinstanzlich vorgeschossenen Gerichtskosten zu ersetzen.

5. Die erst- und oberinstanzlichen Parteikosten werden wettgeschlagen.
6. Zu eröffnen:
 - dem Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B. _____
 - dem Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt D. _____

Mitzuteilen:

- der Vorinstanz

Bern, 26. Oktober 2021

Im Namen der 2. Zivilkammer

Der Referent:

Oberrichter Schlup

Der Gerichtsschreiber:

Balmer

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Bundesgericht, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, subsidiäre Verfassungsbeschwerde gemäss Art. 39 ff. und 113 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) oder, falls sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 39 ff., 72 ff. und 90 ff. BGG geführt werden. Beide Beschwerden müssen den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen. In der Verfassungsbeschwerde ist darzulegen, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt sind (Art. 116 und 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Gegebenenfalls ist in der Begründung auszuführen, warum sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Wird sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind die Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 BGG). Der Streitwert im Sinn von Art. 51 ff. BGG beträgt weniger als CHF 30'000.00.

Hinweis:

Dieser Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen.