

Der aktuelle Miettip

Richtig handeln bei einer Betreuung

In der Schweiz kann jede Person jede andere jederzeit betreiben. So sollten Sie vorgehen, wenn der Betreibungsbeamte vor Ihrer Tür steht.

Kurt Häberli hat auf Ende November ausserterminlich gekündigt. Doch seine ehemalige Vermieterin macht ihm das Leben schwer. Sie verlangt von ihm noch die Mietzinse für Dezember und Januar. Denn gemäss Mietvertrag hätte Häberli erst auf Ende Januar kündigen können.

Häberli war sich dessen sehr wohl bewusst und hat seiner Vermieterin deshalb eine solvente und zumutbare Nachmieterin vorgeschlagen, die die Wohnung ab dem 1. Dezember gemietet hätte.

Die Vermieterin akzeptierte die Nachmieterin allerdings nicht, angeblich weil sie Ausländerin sei. Rechtlich gesehen ist das kein triftiger Ablehnungsgrund. Menschen ausländischer Nationalität gelten selbstverständlich als zumutbare Nachmieterinnen und Nachmieter. Die Rechtslage ist folglich klar: Häberli schuldet seiner Vermieterin die zwei Mietzinse von insgesamt 3200 Franken nicht.

Am Anfang steht der Zahlungsbefehl

Die Vermieterin ist aber uneinsichtig und leitet eine Betreuung gegen Häberli ein. Das geht ohne grossen Aufwand. Sie muss beim Betreibungsamt nur ein sogenanntes Betreibungsbegehren stellen und die Gebühren vorschliessen und im Nu wird die ganze Betreibungsmechanik in Gang gesetzt. Ob die geforderten Mietzinse tatsächlich geschuldet sind, prüft das Betreibungsamt gar nicht. Gemäss schweizerischem Recht kann jede Person jede andere ohne Begründung betreiben, auch aus reiner Schikane.

Das Betreibungsamt stellt Häberli also einen Zahlungsbefehl zu. Dieser muss ihm persönlich übergeben werden – von einem Betreibungsbeamten oder durch den Briefträger. Sollte Häberli nicht zuhause sein, so genügt es nicht, eine Abholungseinladung zu hinterlassen.

Rechtsvorschlag erheben

Der Zahlungsbefehl ist noch kein verbindlicher Befehl. Häberli kann sich dagegen wehren, indem er innert zehn Tagen Rechtsvorschlag erhebt. Das geht ganz einfach: Er muss unter die betreffende Rubrik auf dem Zahlungsbefehl «Ich erhebe Rechtsvorschlag» schreiben. Das kann er gleich bei der Übergabe des Dokuments an der Haustüre tun. Damit wird das Betreibungsverfahren vorerst gestoppt. Andernfalls nimmt die Betreuung ihren Fortgang und endet für Häberli schlimmstenfalls mit einer Lohnpfändung oder der Versteigerung seines BMWs.

Nachdem Häberli Rechtsvorschlag erhoben hat, liegt der Ball wieder bei der Vermieterin. Um den Rechtsvorschlag zu beseitigen und die Betreuung weiterzuführen, muss sie sich an das zuständige Gericht wenden und die Rechtsöffnung verlangen. In diesem schnellen und einfachen Verfahren

muss die Vermieterin beweisen, dass Häberli die zwei Mietzinse tatsächlich noch schuldet. Deshalb legt sie dem Gericht den von Häberli unterzeichneten Mietvertrag vor, der erst auf Ende Januar gekündigt werden kann. Beim Mietvertrag handelt es sich grundsätzlich um eine Schuldanerkennung, einen sogenannten provisorischen Rechtsöffnungstitel. Der zuständige Richter oder die zuständige Richterin wird die Rechtsöffnung deshalb bewilligen – es sei denn, Häberli kann sofort ernsthafte Einwände gegen den Mietvertrag glaubhaft machen.

Belege aufbewahren

Nun muss Häberli reagieren. Im Rechtsöffnungsverfahren werden in der Regel nur Schriftstücke berücksichtigt. Häberli sollte deshalb mit Dokumenten belegen können, dass er einen Nachmieter oder eine Nachmieterin gestellt hat. Im Idealfall hat er die Unterlagen der Vermieterin per Einschreiben zugestellt. Dann kann er dem Richter eine Kopie davon sowie den Postbeleg vorlegen. Häberli hat natürlich vorgesorgt und die Nachmietersuche akribisch dokumentiert. Es gelingt ihm, den Richter von seiner Nichtschuld zu überzeugen. Dieser bewilligt die Rechtsöffnung nicht.

Will die Vermieterin das Betreibungsverfahren trotzdem weiterführen, muss sie den Rechtsvorschlag auf dem ordentlichen Rechtsweg beseitigen. Dieser führt zuerst an die Schlichtungsbehörde. Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist zwar gratis, bringt im vorliegenden Fall jedoch nicht viel. Denn die Schlichtungsbehörde kann nur bis zu einem Streitwert von 2000 Franken Entscheide fällen. Die Forderung der Vermieterin ist aber deutlich höher, weshalb die Schlichtungsbehörde nur eine Einigung vorschlagen kann. Auf eine Einigung wird Häberli aber kaum eingehen. Der Vermieterin würde deshalb nichts anderes übrig bleiben, als innert dreissig Tagen beim Gericht Klage zu erheben. Dieses Verfahren ist kostenpflichtig und von der Partei zu berappen, die den Prozess verliert.

Nachdem der Richter ihr Begehren um Rechtsöffnung abgeschmettert hat, lässt die Vermieterin die Sache denn auch auf sich beruhen. Ein vernünftiger Entscheid, denn ihre Prozesschancen sind gleich null.

Betreibung «unsichtbar» machen

Ein Happy End für Kurt Häberli also? Leider nicht ganz. Denn jede Betreibung bleibt im Betreibungsregister verzeichnet und wird während fünf Jahren auf Anfrage bekannt gegeben. Ärgerlicherweise gilt das auch für Betreibungen, gegen welche die Mieterin oder der Mieter Rechtsvorschlag erhoben und die Vermieterseite darauf keine weiteren Schritte unternommen hat. Dieser «Tolggen im Reinheft» sagt zwar rein gar nichts über Zahlungsmoral und Zahlungsfähigkeit einer Person aus. Förderlich ist er bei der Wohnungs- oder Stellensuche allerdings nicht.

Um ungerechtfertigt betriebene Personen besser zu schützen, hat das Parlament eine Gesetzesänderung beschlossen, die seit dem 1. Januar 2019 in Kraft ist. Wer ungerechtfertigt betrieben wird, kann jetzt verhindern, dass Dritte wie etwa ein potenzieller Vermieter von der

Betreibung erfahren. Eine Betreibung gilt dann als ungerechtfertigt, wenn die Schuld gar nicht besteht oder die Betreibung aus reiner Schikane eingeleitet wurde.

Das Verfahren geht so: Innert zehn Tagen nach Erhalt eines ungerechtfertigten Zahlungsbefehls muss der Mieter oder die Mieterin Rechtsvorschlag erheben. Nach Ablauf von drei Monaten kann er oder sie beim Betreibungsamt ein Gesuch stellen, dass der Eintrag Dritten nicht bekannt gegeben wird. Das Betreibungsamt setzt der Vermieterseite darauf eine Frist von zwanzig Tagen. Weist diese innert dieser Zeit nicht nach, dass sie rechtliche Schritte zur Beseitigung des Rechtsvorschlags unternommen hat, wird der Eintrag Dritten nicht mitgeteilt.

Rückzug der Betreibung verlangen

Über Betreibungen, die zurückgezogen oder von einem Gericht für unberechtigt erklärt wurden, wird Dritten ebenfalls nicht Auskunft gegeben. Das war schon nach bisherigem Recht so. Kommt es nach einer Betreibung zu einem Verfahren vor der Schlichtungsbehörde, sollten Mieterinnen und Mieter deshalb unbedingt darauf drängen, dass sich die Vermieterseite in einer Einigung dazu verpflichtet, die Betreibung zurückzuziehen. Eine ungerechtfertigte Betreibung kann man mit einer gerichtlichen Klage löschen lassen. In diesem Fall sollte man sich unbedingt beraten lassen.

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz