

BAZ 22 10

**Urteil vom 4. Januar 2023
Beschwerdeabteilung in Zivilsachen**

Besetzung

Präsidentin Livia Zimmermann, Vorsitz,
Oberrichter Rolf Gabriel,
Oberrichterin Rahel Jacob,
a.o. Gerichtsschreiberin Carmen Weilenmann.

Verfahrensbeteiligte

**A.__. S.A.,
Beschwerdeführerin,**

gegen

**A.__ und B.__,
Beschwerdegegner.**

Gegenstand

Forderung

Beschwerde gegen den Entscheid der Schlichtungsbehörde
des Kantons Nidwalden vom 19. Oktober 2022 (S 108/22).

Sachverhalt:

A.

A.____ (nachfolgend: Beschwerdegegner) reichten bei der Schlichtungsbehörde Nidwalden (nachfolgend: Schlichtungsbehörde) ein Schlichtungsgesuch, datiert 8. September 2022 (eingegangen am 13. September 2022), mit folgenden Anträgen ein (vi-act. 1):

- « 1. Die beklagte Partei habe der klagenden Partei CHF 1'200.00 nebst Zins zu 5 % seit 17.8.2022 sowie Betreuungskosten zu bezahlen.
2. Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. 2223999 des Betreibungsamtes Stans sei im Betrag von CHF 1'200.00 nebst Zins zu 5% seit zu beseitigen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der beklagten Partei. »

Zur Schlichtungsverhandlung vom 19. Oktober 2022, 10:00 Uhr, erschienen A.____, mit Vollmacht seiner Ehefrau B.____ sowie C.____, Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift der A.____. (nachfolgend: Beschwerdeführerin). B.____ wurde zufolge Kinderbetreuung vom persönlichen Erscheinen dispensiert. Die Schlichtungsverhandlung vom 19. Oktober 2022 endete unvermittelt und C.____ verliess die Verhandlung. Daraufhin stellten die Beschwerdegegner gemäss Art. 212 ZPO einen Antrag auf Entscheid (vi-act. 13).

B.

Mit Entscheid vom 19. Oktober 2022 erkannte die Schlichtungsbehörde was folgt:

- « 1. Die Klage wird gutgeheissen und die beklagte Partei verpflichtet, der klagenden Partei den Betrag von CHF 1'200.00 nebst Zins zu 5 % seit 17. August 2022 zu bezahlen.
2. Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. 2223999 des Betreibungsamtes Nidwalden wird im Betrag von CHF 1'200.00 beseitigt.
3. Die Gerichtskosten betragen CHF 200.00 und werden der beklagten Partei auferlegt. Die Gerichtskosten sind durch Vorschuss der klagenden Partei bezahlt. Die beklagte Partei hat den Betrag von CHF 200.00 der klagenden Partei zu ersetzen.
4. Die beklagte Partei hat der klagenden Partei eine Parteientschädigung von CHF 382.00 zu bezahlen.
5. [Rechtsmittelbelehrung] »

C.

Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 16. November 2022 Beschwerde beim Obergericht Nidwalden. Sinngemäss beantragte sie die vollumfängliche Aufhebung des Entscheids der Schlichtungsbehörde vom 19. Oktober 2022 (amtl. Bel. 1).

Der einverlangte Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 600.– wurde fristgerecht geleistet (amtl. Bel. 2 f.).

D.

Gestützt auf Art. 322 Abs. 1 ZPO wurde von der Einholung einer schriftlichen Stellungnahme von den Beschwerdegegnern abgesehen. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen.

E.

Die Beschwerdeabteilung in Zivilsachen des Obergerichts entschied über vorliegende Beschwerdesache auf dem Zirkularweg. Auf die Parteivorbringen und die vorinstanzlichen Erwägungen wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:**1.****1.1.**

Angefochten ist der Entscheid S 108/22 der Schlichtungsbehörde Nidwalden vom 19. Oktober 2022 betreffend Forderung. Gemäss Art. 212 Abs. 1 ZPO kann die Schlichtungsbehörde bis zu einem Streitwert von Fr. 2'000.– über die vermögensrechtliche Streitigkeit entscheiden, sofern die klagende Partei einen entsprechenden Antrag stellt. Der Entscheid der Schlichtungsbehörde unterliegt der Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO (DOMINIK INFANGER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 14 zu Art. 212 ZPO). Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage seit der Zustellung des begründeten Urteils (Art. 321 Abs. 1 i.V.m. Art. 243 Abs. 1 ZPO). Zur Beschwerde ist berechtigt, wer als Haupt- oder Nebenpartei am Verfahren beteiligt war, das zum angefochtenen Entscheid geführt hat (formelle Beschwerde), und in seiner Rechtstellung beeinträchtigt ist, d.h. durch den angefochtenen

Entscheid unmittelbar betroffen ist und ein Rechtsschutzinteresse an dessen Aufhebung oder Abänderung hat (materielle Beschwer; vgl. DIETER FREIBURGHHAUS/SUSANNE AFHELDT, in: Sutter-Somm/Hasenbühler/Leuenberger [Hrsg.], ZPO-Kommentar, 3. Aufl. 2016, N. 7 zu Art. 321 ZPO). Die Beschwerdeinstanz ist das Obergericht Nidwalden (Art. 27 GerG [NG 261.1]), das in Dreierbesetzung entscheidet (Art. 22 Ziff. 2 GerG).

Die Beschwerdeführerin ist formell wie materiell beschwert und hat ihre Beschwerde fristgerecht dem örtlich wie sachlich zuständigen Gericht eingereicht.

1.2

Die Beschwerde hat Anträge zu enthalten, die zu begründen sind (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der Beschwerdebegründung ist darzulegen, auf welchen Beschwerdegrund sich die beschwerdeführende Partei beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leiden soll. Sie muss erklären, weshalb der vorinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll, und es wird verlangt, dass sie sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheides auseinandersetzt (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; KARL SPÜHLER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 4 zu Art. 321 ZPO und N. 15 zu Art. 311 ZPO). Was nicht in dieser Weise beanstandet wird, braucht von der Beschwerdeinstanz grundsätzlich nicht überprüft zu werden und hat insofern Bestand. Insbesondere pauschale Verweisungen auf die bei der Vorinstanz eingereichten Rechtsschriften oder die blosser Wiederholung des bereits vor Vorinstanz vorgetragenen Standpunkts genügen den inhaltlichen Anforderungen an eine Beschwerdebegründung nicht und sind namentlich dann unzureichend, wenn sich die Vorinstanz mit den betreffenden Ausführungen des Rechtsmittelklägers auseinandergesetzt hat. Kommt die beschwerdeführende Partei ihrer Begründungspflicht nicht nach, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Immerhin ist bei den inhaltlichen Anforderungen zu berücksichtigen, ob die beschwerdeerhebende Partei anwaltlich vertreten ist (FREIBURGHHAUS/AFHELDT, a.a.O., N. 15 zu Art. 321 ZPO).

Die Beschwerdeführerin verlangt in ihrer Beschwerdeschrift vom 16. November 2022, der Entscheid der Schlichtungsbehörde vom 19. Oktober 2022 sei aufzuheben. Ein Antrag in der Sache fehlt. Die Beschwerde entspricht somit nicht den gesetzlichen Anforderungen. Auf eine Beschwerde ohne oder mit einem formell mangelhaften Antrag ist ausnahmsweise einzutreten, wenn sich aus der Begründung ergibt, was die beschwerdeführende Partei in der Sache verlangt. Entsprechend sind Rechtsmittelanträge im Lichte der Begründung auszulegen (BGE 137 III 617 E. 4.2 f. und E. 6.2). Vorliegend ist aus den Ausführungen in der Beschwerdeschrift ersichtlich, dass die Beschwerdeführerin die Aufhebung des Entscheides der

Schlichtungsbehörde vom 19. Oktober 2022 aufgrund einer offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhaltes verlangt. Folglich kommt die Beschwerdeführerin ihrer Begründungspflicht nach, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist.

3.

3.1

Mit der Beschwerde kann gemäss Art. 320 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Die Beschwerdeführerin rügt eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts, was nachfolgend zu prüfen ist.

3.2

Nachdem mit Beschwerde bloss die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden kann (Art. 320 lit. b ZPO), ist die Kognition des Rechtsmittelgerichts auf die Willkürprüfung beschränkt (BGE 138 III 232 E. 4.1.2; BGer 4A_149/2017 vom 28. September 2017 E. 2.2). Willkür liegt vor bei aktenwidriger Tatsachenfeststellung, d.h. wenn sich die Feststellung auf einen Sachverhalt stützt, der überhaupt nicht aktenmässig belegt ist, es sei denn, es handle sich um eine bekannte Tatsache (d.h. offenkundige oder gerichtsnotorische Tatsachen oder allgemein anerkannte Erfahrungssätze) im Sinne von Art. 151 ZPO. Dasselbe gilt, wenn eine aktenkundige und rechtserhebliche Tatsache übersehen oder irrtümlich nicht richtig festgehalten worden ist. Ist das Beweisergebnis interpretationsbedürftig, gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (Art. 157 ZPO). Der Beschwerdegrund ist nur erfüllt, wenn die durch die erste Instanz gezogene Schlussfolgerung qualifiziert falsch, d.h. schlechthin unhaltbar bzw. offensichtlich unrichtig ist (SPÜHLER, a.a.O., N. 3 zu Art. 320 ZPO; MARTIN H. STERCHI, Berner Kommentar, 2012, N. 6 f. zu Art. 320 ZPO). Wo ausnahmsweise eine tatsächliche Feststellung auf unrichtiger Rechtsanwendung beruht, greift der der vollen Kognition unterliegende Beschwerdegrund der falschen Rechtsanwendung (SPÜHLER, a.a.O., N. 5 zu Art. 320 ZPO).

3.3

Die Schlichtungsbehörde hielt in ihrem Entscheid zunächst fest, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien am 30. April 2022 geendet habe. Während der Mietdauer seien die Mietzinse jeweils im Voraus beglichen worden. Am 25. April 2022 sei noch ein Mietzins von CHF 1'200.– einbezahlt worden. So zeige der Kontoauszug für das Jahr 2022, dass fünf

Monatsmieten einbezahlt worden sind, obwohl nur vier geschuldet gewesen seien. Der Bewirtschafter habe diesen Sachverhalt bestätigt (vi-act. 13).

Die Schlichtungsbehörde erwog, das Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Zahlung sei für eine fehlende Mietzinsforderung, sei nicht stichhaltig, ansonsten wären Mahnungen seitens der Verwaltung erfolgt. Es sei Sache der Vermieter, einen solchen früheren Ausstand zu beweisen. Ein weiteres Argument der Beschwerdeführerin, die Wohnung sei allenfalls nicht nahtlos an den Nachmieter übergeben worden, sei vom Bewirtschafter schriftlich widerlegt. Weiter steche das Argument der Gegenforderung nicht, weil diese nicht in Rechnung gestellt worden und somit nicht fällig und nicht verrechenbar sei. In der Sache sah die Schlichtungsbehörde die Rückforderung des zu viel bezahlten Mietzinses als ausgewiesen und hiess die Forderung, inklusive den ausgewiesenen Verzugszinsen, gut. Infolgedessen hat die Schlichtungsbehörde die Klage gutgeheissen und die Beschwerdeführerin verpflichtet, den Betrag von Fr. 1'200.– nebst Zins von 5 % seit 17. August 2022, die Gerichtskosten von Fr. 200.– sowie eine Parteientschädigung von Fr. 382.– an die Beschwerdegegner zu bezahlen (vi-act. 13).

3.4

Dagegen macht die Beschwerdeführerin geltend, dass der Entscheid auf einer offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts basiere. Es sei ein Buchhaltungskontoausdruck ab dem 1. Januar 2022 beigelegt worden, den sie noch nie gesehen habe. Weiter habe der ehemalige Verwalter ein Schreiben aufgesetzt, in welchem er diverse unbelegte Punkte bestätigt habe. Ferner bringt die Beschwerdeführerin vor, der Nachweis einer ordnungsgemäss entrichteten Miete könne nur anhand der Zahlungsbelege erbracht werden und es müsse insbesondere das von Mieter und Vermieter unterschriebene Übernahmeprotokoll vorgelegt werden. Zudem wäre es notwendig zu wissen, ob nicht auch noch Instandstellungskosten verursacht worden seien oder allfällige Nachzahlungen für die Neben- und Heizkostenabrechnung resultieren könnten. Er habe vom bisherigen Verwalter keine Informationen über diese offenen Positionen (amtl. Bel. 1).

3.4

Aus den Akten der Schlichtungsbehörde geht hervor, dass die Beschwerdegegner seit 1. September 2016 als Mieter in einem Mietverhältnis mit der Beschwerdeführerin (Vermieterin) standen (vi-act. 3). Die Beschwerdegegner kündigten den Mietvertrag mit Schreiben vom 24. Januar 2022 per 31. Januar 2022 unter Berücksichtigung der geltenden Kündigungsfristen auf den 30. April 2022 (vi-act. 2). Die immoTax experten AG fungierte zu dieser Zeit als Verwaltung

des besagten Mietobjekts (vi-act. 4). Mit Schreiben vom 8. September 2022 bestätigte die Verwaltung des Mietobjekts, dass die Wohnung durch die Beschwerdegegner korrekt gekündigt und ordnungsgemäss übergeben und nahtlos weitervermietet worden sei. Weiter ist aus einem Buchhaltungskontoausdruck des Jahres 2022 ersichtlich, dass am 25. April 2022 der Mietzins von Fr. 1'200.– einbezahlt worden ist (vi-act. 5). Die Verwaltung bestätigte, dass die Beschwerdeführerin für den Monat Mai 2022 ebenfalls Miete erhalten habe (vi-act. 3).

Inwieweit die Schlichtungsbehörde den vorliegenden Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt haben soll, ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin nicht rechtsgenügend dargelegt. Wie bereits die Schlichtungsbehörde im Entscheid vom 19. Oktober 2022 feststellte, bestätigte die Verwaltung des Mietobjekts schriftlich, dass es sich bei der Zahlung vom 25. April 2022 um eine zu viel bezahlte Miete für den Monat Mai handelt (vi-act. 3). Die Beschwerdeführerin hat die Vertretungsbefugnis der Verwaltung (immoTax experten AG) nicht bestritten; diese ist überdies durch den Bewirtschaftungsvertrag belegt (vi-act. 4). Die Verwaltung anerkennt den zu viel bezahlten Mietzins von Fr. 1'200.–, womit sich die Beschwerdeführerin diese Schuldanererkennung anrechnen lassen muss (vgl. BGE 112 III 88 E. 2). Die Behauptung der Beschwerdeführerin, sie habe den Buchhaltungskontoausdruck noch nie gesehen, ist irrelevant, selbst wenn sie zutreffen würde. Ferner trifft es nicht zu, dass die Bezahlung einer Miete nur mit Zahlungsbelegen erbracht werden kann; die Beschwerdeführerin verkennt, dass im Zivilprozess diverse Beweismittel zulässig sind (vgl. Art. 168 Abs. 1 ZPO), die der freien Beweiswürdigung durch das Gericht unterstehen (vgl. Art. 157 ZPO). Will die Berufungsklägerin eigene Forderungen (z.B. Instandstellungskosten, Forderungen aus der Neben- und Heizkostenabrechnung etc.) zur Verrechnung bringen, wäre es an ihr, diese Positionen zu behaupten und zu beweisen, was sie nicht macht, wobei dies im Beschwerdeverfahren sowieso zu spät und damit nicht mehr möglich wäre (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin mit ihren Beanstandungen nicht nachweist, dass der angefochtene Entscheid auf einer offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts beruht. Weitere Mängel des vorinstanzlichen Entscheids im Sinne von Art. 320 ZPO werden in der Beschwerdeschrift nicht geltend gemacht und sind auch nicht offensichtlich (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

4.

4.1

Die Prozesskosten umfassen die Gerichtskosten und die Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt. Bei Nichteintreten und

bei Klagerückzug gilt die klagende Partei, bei Anerkennung der Klage die beklagte Partei als unterliegend (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebür des Obergerichts als Beschwerdeinstanz beträgt Fr. 300.– bis Fr. 4'000.– (Art. 8 Abs. 1 Ziff. 3 PKoG [NG 261.2]). Die Gebühren sind innerhalb des vorgegebenen Rahmens festzusetzen und bemessen sich nach der persönlichen und wirtschaftlichen Bedeutung der Sache für die Partei, der Schwierigkeit der Sache, dem Umfang der Prozesshandlungen und nach dem Zeitaufwand für die Verfahrenserledigung (Art. 2 Abs. 1 PKoG).

Die Gerichtsgebühr wird vorliegend auf Fr. 600.– festgesetzt und ausgangsgemäss der unterliegenden Beschwerdeführerin auferlegt. Sie wird mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet und ist bezahlt.

4.2

Da den Beschwerdegegnern im vorliegenden Beschwerdeverfahren keine Aufwendungen entstanden sind, ist ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Demnach erkennt das Obergericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten werden auf Fr. 600.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet und sind bezahlt.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. [Zustellung].

Stans, 4. Januar 2023

OBERGERICHT NIDWALDEN
Beschwerdeabteilung in Zivilsachen
Die Präsidentin

lic. iur. Livia Zimmermann
Die a.o. Gerichtsschreiberin

MLaw Carmen Weilenmann

Versand: _____

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Art. 72 ff. i.V.m. Art. 90 ff. des Bundesgerichtsgesetzes [BGG; SR 173.110]). Die Beschwerde hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angeführten Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG). Für den Fristenlauf gelten die Art. 44 ff. BGG.

Der Streitwert beträgt Fr. 1'200.–.