

# Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RT160105-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. L. Hunziker Schnider, Vorsitzende,  
Oberrichterin Dr. M. Schaffitz und Oberrichterin Dr. D. Scherrer  
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. F. Rieke

## Beschluss vom 19. August 2016

in Sachen

A. \_\_\_\_\_,

Beklagter und Beschwerdeführer

gegen

B. \_\_\_\_\_ AG,

Klägerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch C. \_\_\_\_\_ AG,

betreffend **Rechtsöffnung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Horgen vom 3. Juni 2016 (EB160130-F)**

### Erwägungen:

1. a) Mit Urteil vom 3. Juni 2016 erteilte das Bezirksgericht Horgen (Vorinstanz) der Klägerin in der Betreuung Nr. 1 des Betreibungsamts Thalwil-Rüschlikon-Kilchberg (Zahlungsbefehl vom 10. Dezember 2015) – gestützt auf einen Mietvertrag für ausstehende Mietzinsen – provisorische Rechtsöffnung für Fr. 15'015.-- nebst 5% Zins seit 16. März 2015 und für Fr. 103.30 Betreuungskosten sowie für Kosten und Entschädigung gemäss diesem Entscheid (Urk. 12 = Urk. 19).

b) Am 10. Juni 2016 hat der Beklagte fristgerecht Beschwerde erhoben und sinngemäss die Aufhebung dieses Urteils und Abweisung des Rechtsöffnungsgesuchs beantragt (Urk. 18).

c) Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen. Inert laufender Nachfrist für die Leistung eines Gerichtskostenvorschusses von Fr. 400.-- (Urk. 31 und 32) wurde am 10. August 2016 (beim Obergericht eingegangen am 11. August 2016; Urk. 33) ein von den Parteien bzw. deren Vertretern (vgl. Urk. 1) unterzeichneter Vergleich vom 5. bzw. 10. August 2016 eingereicht. Der Vergleich hat folgenden Wortlaut (Urk. 34):

"Präambel

Zwischen den Parteien besteht seit dem 01.11.2011 ein Mietverhältnis an der ...strasse ..., D.\_\_\_\_\_ (Ref. Nr. ... / ...), welches gemäss Vertrag vom 05.09.2011 am 31.10.2016 endigt.

Im Weiteren besteht zwischen den Parteien ein Rechtsstreit (hängig beim Obergericht des Kantons Zürich / Geschäfts-Nr.: RT160105-O/Z02) über einer Forderung des Vermieters in der Höhe von mindestens CHF 15'015.00 aus dem Mietvertrag bezüglich den Objekten an der ...strasse ..., D.\_\_\_\_\_ (Ref. Nr. ... / ...) sowie angekündigter, jedoch noch nicht eingeklagter Gegenforderung seitens des Mieters im Zusammenhang mit Wassereinbrüchen in den oben genannten Objekten.

Ziel dieser Vereinbarung ist, (a) den bestehenden Rechtsstreit aussergerichtlich und abschliessend beizulegen sowie (b) die Mietkonditionen für einen neuen Vertrag bezüglich den Objekten an der ...strasse ..., D.\_\_\_\_\_ (beginnend mit 01.11.2016) zu vereinbaren.

\* \* \*

Im Sinne einer Konsensfindung sowie zur Wahrung des guten Einvernehmens, erklären sich die Parteien mit dieser Vereinbarung, insbesondere den nachgenannten Bestandteilen, einverstanden.

1. Der Mietvertrag für die Räumlichkeiten an der ...strasse ..., D.\_\_\_\_\_, welcher per 31.10.2016 endigt, wird neu zu folgenden Basiskonditionen verhandelt.

Feste Vertragsdauer:	5 Jahre (01.11.2016 - 31.10.2021)
Option unecht:	5 Jahre (01.11.2021 - 31.10.2026)
Netto-Mietzins Gewerbe:	CHF 3'925.00 (ca. CHF 220.00 / m <sup>2</sup> p.a.)
Heizkostenkonto Gewerbe:	CHF 150.00 (ca. CHF 8.40 / m <sup>2</sup> p.a.)
Betriebskostenpauschale Gewerbe:	CHF 200.00 (ca. CHF 11.10 / m <sup>2</sup> p.a.)
Netto-Mietzins Lager:	CHF 1'023.00 (ca. CHF 136.40 / m <sup>2</sup> p.a.)
Heizkostenkonto Lager:	CHF 50.00 (ca. CHF 6.70 / m <sup>2</sup> p.a.)

Der Mietzins unterliegt dem Landesindex der Konsumentenpreise, Basis 2010, Stand per Februar 2016 (106.5 Punkte).

Die bestehende Mietkautionsbürgschaft Nr. ... bei der E.\_\_\_\_\_ AG, lautend auf den Mieter, über CHF 30'000.00 wird auf den neu abzuschliessenden Mietvertrag übertragen.

Weitere Vertragsbestandteile werden im Detail (z.B. Rückbau etc.) zwischen der Vermieterin sowie dem Mieter ausserhalb dieser Vereinbarung getroffen. Ein Neuabschluss des Mietverhältnisses ist im gegenseitigen Interesse.

2. Die Vermieterin verzichtet - ohne Anerkennung jeglicher Präjudiz - auf den ausstehenden Mietzinsausstand über CHF 15'015.00. In Anerkennung dieser Kulanz des Vermieters verzichtet der Mieter auf jegliche Inkonvenienz- und Mietzinsreduktionsforderungen sowie Schadenersatzansprüche im Zusammenhang mit den Wassereinbrüchen, etc. (siehe Ziff. 4 dieser Vereinbarung).
3. Nach gegenseitiger Unterzeichnung dieser Vereinbarung zieht der Mieter die Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich zurück. Das hängige Verfahren (Geschäfts-Nr.: RT160105-O/Z02) ist als erledigt abzuschreiben. Die entstehenden Gerichtskosten vor Bezirksgericht Horgen und Obergericht des Kantons Zürich tragen die Parteien je zur Hälfte. Gegenseitig wird auf eine Parteientschädigung verzichtet. Eine Kopie des Rückzugsschreibens ist der Vermieterin zuzustellen.

Die Beendigung des hängigen Verfahrens beim Obergericht des Kantons Zürich (Geschäfts-Nr.: RT160105-O/Z02) erfolgt nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung durch die Vermieterin. Eine Kopie des entsprechenden Schreibens ist dem Mieter zuzustellen. Die Beendigung des hängigen Verfahrens beim Kanton Zürichs erfolgt auch im Namen und im Auftrage des Mieters.

4. Die Parteien erklären ausdrücklich sowie per Saldo aller Ansprüche, sich eingehend mit dem oben erwähnten Sachverhalt auseinandergesetzt zu haben. Ein rückwirkende, etwaige Schadenersatzforderung - aus welchen Gründen auch immer - infolge von Beeinträchtigungen der Mietobjekte an der ...strasse ... / ...strasse ..., D.\_\_\_\_\_ (z.B. Wasserinfiltration / Erwerb-sausfall etc.) gelten mit dieser Vereinbarung als abgegolten.
5. Änderungen oder Ergänzungen zu dieser Vereinbarung setzt die Zustimmung aller Parteien voraus und sind nur in schriftlicher Form gültig.
6. Gerichtsstand ist Horgen.

Die Parteien erklären sich mit Unterzeichnung mit den Bestimmungen dieser Vereinbarung vorbehaltlos einverstanden."

2. Der eingereichte Vergleich hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides (Art. 241 Abs. 2 ZPO). Der Prozess ist dementsprechend abzuschreiben (Art. 241 Abs. 3 ZPO).

3. Vereinbarungsgemäss sind die Gerichtskosten beider Instanzen den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen und für beide Instanzen keine Parteientschädigungen zuzusprechen (Art. 109 Abs. 1 ZPO; was zur Aufhebung und Neuformulierung der entsprechenden Regelung der Vorinstanz führt).

4. Bloss ergänzend ist die Vorinstanz darauf hinzuweisen, dass bei provisorischen Rechtsöffnungen – wenn nicht ohnehin das mündliche Verfahren vorzuziehen ist (vgl. BGE 141 I 97) – wohl regelmässig längere Fristen als, wie vorliegend, bloss sieben Tage für eine schriftliche Stellungnahme anzusetzen wären (insbesondere dann, wenn der Gläubiger seit Erhebung des Rechtsvorschlags längere Zeit hat verstreichen lassen).

#### **Es wird beschlossen:**

1. Dispositiv-Ziffern 3 und 4 des Urteils des Einzelgerichts im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Horgen vom 3. Juni 2016 werden aufgehoben und durch folgende Fassungen ersetzt:
  - "3. Die Kosten werden beiden Parteien je zur Hälfte auferlegt. Sie werden vollumfänglich von der klagenden Partei bezogen, sind ihr aber im Umfang von Fr. 150.-- von der beklagten Partei zu ersetzen.
  4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."
2. Im Übrigen wird das Beschwerdeverfahren beschrieben.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.-- festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren werden beiden Parteien je zur Hälfte auferlegt.
5. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beklagten unter Beilage von Kopien der Urk. 33 und 34, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die vorinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

7. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 15'015.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Die Anfechtung einer Parteierklärung (Vergleich, Anerkennung oder Rückzug des Begehrens) hat nicht mit Beschwerde an das Bundesgericht, sondern mit Revision beim Obergericht zu erfolgen (Art. 328 ff. ZPO).

Zürich, 19. August 2016

Obergericht des Kantons Zürich  
I. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. F. Rieke

versandt am:  
kt