

# Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RT200004-O/U

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

## Urteil vom 7. Februar 2020

in Sachen

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

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

**Stiftung B.** \_\_\_\_\_,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

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

betreffend **Rechtsöffnung**

**Beschwerde gegen Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren  
am Bezirksgericht Dielsdorf vom 2. Dezember 2019 (EB190308-D)**

### **Erwägungen:**

1. a) Mit Urteil vom 2. Dezember 2019 erteilte das Bezirksgericht Dielsdorf (Vorinstanz) der Gesuchstellerin in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamts Dielsdorf-Nord (Zahlungsbefehl vom 18. Juni 2019) – gestützt auf einen Mietvertrag für ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten – provisorische Rechtsöffnung für Fr. 3'053.75, für Fr. 11'028.-- nebst 5% Zins seit 17. Dezember 2016 sowie für Fr. 571.--; die Kosten- und Entschädigungsfolgen wurden zu Lasten der Gesuchsgegnerin geregelt (Urk. 15 = Urk. 18).

b) Gegen dieses ihr am 7. Januar 2020 zugestellte Urteil (Urk. 16/1) erhob die Gesuchsgegnerin am 16. Januar 2020 fristgerecht Beschwerde und stellte den Beschwerdeantrag (Urk. 17 S. 1):

"Die Verfügung vom 2. Dezember 2019 sei vollumfänglich aufzuheben"

c) Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen. Da sich die Beschwerde sogleich als unbegründet erweist, kann auf weitere Prozesshandlungen verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2. a) Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei bedeutet Geltendmachung, dass in der Beschwerde konkret dargelegt werden muss, was genau am angefochtenen Entscheid unrichtig sein soll; was nicht in dieser Weise beanstandet wird, braucht von der Beschwerdeinstanz nicht überprüft zu werden und hat insofern grundsätzlich Bestand.

b) Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die Gesuchstellerin stütze sich auf einen Zusatz vom 5. April 2016 zum Mietvertrag vom 19. September 2014 für eine 4.5-Zimmerwohnung, auf einen Zusatz vom 29. September 2015 zum Mietvertrag vom 29. Juni 2015 über einen Bastelraum sowie auf einen Zusatz vom 29. September 2015 zum Mietvertrag vom 19. September 2014 für einen Autoabstellplatz, alle von der Gesuchsgegnerin unterzeichnet. Die Gesuchstellerin verlange Rechtsöffnung für Mietzinsen der Monate November 2016 bis Februar 2017 von je Fr. 2'757.--, für Fr. 3'053.75 aus der Nebenkostenabrechnung vom 13. April

2017 und für Fr. 1'903.25 aus der Schlussrechnung vom 25. April 2017. Die Mietverträge würden provisorische Rechtsöffnungstitel darstellen und zur Rechtsöffnung für die darin festgesetzten Mietzinsen und Nebenkosten berechtigen. Wenn bei ausserterminlicher Kündigung ein Mieter die Mietsache zurückgebe, ohne die Bedingungen von Art. 264 OR (Nachmieter) zu erfüllen, stelle der Mietvertrag bis zum nächsten ordentlichen Vertragsende weiterhin einen provisorischen Rechtsöffnungstitel dar. Die Gesuchsgegnerin habe geltend gemacht, dass sie bis zur Wohnungsübergabe am 1. Dezember 2016 zwei Nachmieter gefunden habe, von welchen einer sicher geeignet gewesen wäre; infolge grober Verzögerungen seitens der Gesuchstellerin sei es jedoch nicht zum Abschluss gekommen. Dem habe die Gesuchstellerin entgegengehalten, dass der Mitmieter (und Solidarschuldner) D.\_\_\_\_\_ anderen Bewerbern den Vorrang habe geben wollen, diese dann jedoch in der Folge aufgrund des negativen Betreibungsregisterauszeuges nicht in Frage gekommen seien und danzumal die zweite mögliche Nachmieterin ihr Interesse an der Wohnung zurückgezogen habe. Die Vorinstanz erwog hierzu zusammengefasst, dass es damit der Gesuchsgegnerin nicht gelinge, sofort glaubhaft zu machen, dass D.\_\_\_\_\_ und sie als Solidarschuldner einen zumutbaren Nachmieter gestellt hätten. Nachdem die Mietverträge mit einer Frist von drei Monaten kündbar seien und die Kündigung am 18. November 2016 ausgesprochen worden sei, bestehe die Verpflichtung zur Zahlung der Mietzinsen bis Ende Februar 2017. Zudem habe D.\_\_\_\_\_ das Übergabeprotokoll erst am 24. Februar 2017 mit dem Vermerk "Haftung bis: 28.02.2017" unterzeichnet und dieses damit auch anerkannt. Damit sei der Gesuchstellerin für die ausstehenden Mietzinsen der Monate November 2016 bis Februar 2017 provisorische Rechtsöffnung zu erteilen (Urk. 18 S. 3-6).

Weiter erwog die Vorinstanz im Wesentlichen, gemäss den Mietbedingungen gelte die Nebenkostenabrechnung als genehmigt, wenn dagegen nicht Einsprache erhoben werde. Die Gesuchsgegnerin habe die Nebenkostenabrechnung zwar als unverhältnismässig hoch bezeichnet, jedoch nicht geltend gemacht, dass sie dagegen Einsprache erhoben hätte. Daher sei auch für die Nebenkosten provisorische Rechtsöffnung zu erteilen (Urk. 18 S. 7). Hinsichtlich der Schlussrechnung sei jedoch nur teilweise Rechtsöffnung zu erteilen. Das der Schlussrech-

nung zugrundeliegende Übernahmeprotokoll vom 24. Februar 2017 stelle eine Schuldanererkennung dar; der darin bezifferte Betrag belaufe sich jedoch nur auf Fr. 571.--, weshalb auch nur hierfür provisorische Rechtsöffnung zu erteilen sei (Urk. 15 S. 7-8).

c) Die Gesuchsgegnerin macht in ihrer Beschwerde zusammengefasst geltend, sie habe der Gesuchstellerin zwei Nachmieter gestellt, die beide bereit gewesen wären, die Wohnung zu übernehmen. Statt nun beide Nachmieter abzuklären und dann einen auszusuchen, habe die Gesuchstellerin nur einen abgeklärt und diesen dann nach langem Hin und Her abgelehnt. Dass die zweite Nachmieterin in der Zwischenzeit etwas anderes gefunden habe, liege in der Natur der Sache; die Verzögerung und damit auch die spätere Absage der zweiten Nachmieterin liege in der Verantwortung der Gesuchstellerin und könne nicht ihr (der Gesuchsgegnerin) angerechnet werden. Die Vorinstanz habe die Sachdarstellung der Gesuchstellerin übernommen, obwohl diese von ihr bestritten sei. Mit der Stellung der beiden Nachmieter sei ihre Aufgabe erledigt gewesen; eine Kontrolle ihrerseits habe ein positives Resultat ergeben. Somit könne sie nicht für die offenen Mietzinsen, die bei korrektem Vorgehen der Gesuchstellerin nicht entstanden wären, belangt werden. Damit könne sie auch für die Nebenkosten nicht belangt werden, da diese bei korrekter Nachvermietung vom Nachmieter getragen worden wären. Die Nebenkostenabrechnung 2017 sei nicht angefochten worden, da ja kein Vertragsverhältnis mehr bestanden habe (Urk. 17).

d) Dass die Gesuchsgegnerin die Sachdarstellung der Gesuchstellerin gemäss deren Stellungnahme vom 12. November 2019 (Urk. 12 samt Beilagen Urk. 14/36-44) bestritten hätte, ist aktenwidrig. Wie die Vorinstanz unbeanstandet erwogen hat, hat sich die Gesuchsgegnerin nach Zustellung dieser Stellungnahme nicht mehr vernehmen lassen (Urk. 18 S. 2 Erwägung I.1 am Ende). Damit bleibt es dabei, dass die entsprechende Darstellung der Gesuchstellerin – D.\_\_\_\_\_ habe ausdrücklich anderen Bewerbern den Vorrang geben wollen, doch seien diese dann in der Folge aufgrund des negativen Betreibungsregisterauszuges nicht in Frage gekommen, und die zweite mögliche Nachmieterin habe dannzumal kein Interesse mehr an der Wohnung gehabt (vgl. Urk. 14/A/3/39) – unbe-

stritten geblieben ist. Und damit bleibt es auch beim Ergebnis, dass die Gesuchsgegnerin die von ihr erhobene Einwendung, dass es infolge Verschuldens der Gesuchstellerin nicht zum Abschluss eines neuen Mietvertrags mit einem von ihr gestellten Nachmieter gekommen sei, nicht sofort glaubhaft gemacht hat (vgl. Art. 82 Abs. 2 SchKG). Schliesslich ist dem Beschwerdevorbringen der Gesuchsgegnerin, sie habe die Nebenkostenabrechnung vom 13. April 2017 nicht anfechten müssen, weil kein Mietverhältnis mehr bestanden habe, und diese Kosten wären von den neuen Mietern zu tragen gewesen, von vornherein der Boden entzogen, da diese Abrechnung das Jahr 2016 betrifft (vgl. Urk. 3/6) und die Kündigung der Mietverträge unbestritten erst am 18. November 2016 ausgesprochen wurde.

e) Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet; sie ist demgemäss abzuweisen.

3. a) Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren beträgt Fr. 14'652.75. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG auf Fr. 500.-- festzusetzen.

b) Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens sind ausgangsgemäss der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

c) Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, der Gesuchsgegnerin zufolge ihres Unterliegens, der Gesuchstellerin mangels relevanter Umtriebe (Art. 106 Abs. 1, Art. 95 Abs. 3 ZPO).

### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.-- festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden der Gesuchsgegnerin auferlegt.

4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage des Doppels von Urk. 17, und an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.  
Die vorinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.
6. 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. 14'652.75.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 7. Februar 2020

Obergericht des Kantons Zürich  
I. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. F. Rieke

versandt am:  
am