

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT210087-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. D. Scherrer, Vorsitzende, Oberrichterin
Dr. L. Hunziker Schnider und Oberrichter lic. iur. M. Spahn
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Hochuli

Beschluss und Urteil vom 7. Juli 2021

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

B._____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend **Rechtsöffnung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren am Bezirksgericht D._____ vom 6. Mai 2021 (EB200384-G)

Erwägungen:

1.1. Mit Urteil vom 6. Mai 2021 erteilte die Vorinstanz dem Gesuchsteller und Beschwerdegegner (fortan Gesuchsteller) in der gegen die Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (fortan Gesuchsgegnerin) angehobenen Betreibung Nr. ... des Betreibungsamtes D. _____ ... (Zahlungsbefehl vom 11. August 2020) gestützt auf zwei Mietverträge vom 10. Dezember 2019 provisorische Rechtsöffnung für Fr. 23'250.– nebst Zins zu 5% seit dem 1. Mai 2020 sowie die Betreibungs- und Prozesskosten. Im Mehrumfang (Mahnggebühr und Umtriebsspesen in Höhe von insgesamt Fr. 1'673.90) wies sie das Rechtsöffnungsgesuch ab (Urk. 35 S. 11 f. = Urk. 38 S. 11 f.).

1.2. Hiergegen erhob die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 25. Mai 2021 (Datum Poststempel: 27. Mai 2021) rechtzeitig (vgl. Urk. 36/1) Beschwerde mit folgenden Anträgen (Urk. 39 S. 2 f.):

- "1. Das Urteil des Bezirksgerichtes D. _____, Einzelgericht im summarischen Verfahren vom 6. Mai 2021 ist vollumfänglich aufzuheben.
2. Die provisorische Rechtsöffnung in der Betreibung Nr. ... für CHF 23'250.- nebst Zins zu 5 % seit 1. Mai 2020 und die Betreibungskosten sind vollumfänglich abzuweisen.
3. Es wird unentgeltliche Rechtspflege resp. die Befreiung von den Gerichtskosten beantragt. (Art. 117 ff. ZPO)
4. Es ist festzustellen, dass der Mietvertrag vom 15.12.2019 infolge eines Willensmangels (Grundlagenirrtum nach Art. 24 Abs. 1 ziff 4 OR) für die Beschwerdeführerin unverbindlich ist.
5. Die Parteientschädigung zugunsten des Gesuchstellers und Beschwerdegegners von insgesamt 3'030.- (7,7% MwSt darin enthalten) ist abzuweisen.
6. Der Beschwerde ist Aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.
7. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind dem Gesuchsteller und Beschwerdeführers aufzuerlegen und er ist zu verpflichten, der Beschwerdeführerin eine angemessene Prozessentschädigung zuzüglich MwSt. zu bezahlen."

1.3. Mit Verfügung vom 9. Juni 2021 wurde das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen (Urk. 39).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-36). Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird – sogleich als offensichtlich

unbegründet erweist, erübrigt sich das Einholen einer Beschwerdeantwort (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2.1. Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist einzig das Dispositiv des angefochtenen Entscheids der Vorinstanz vom 6. Mai 2021. Soweit die Gesuchsgegnerin in ihrer Beschwerde beantragt, es sei festzustellen, dass der Mietvertrag vom 15. Dezember 2019 für sie unverbindlich sei (Rechtsbegehren Ziff. 4), ist auf die Beschwerde mangels Zusammenhangs zum Anfechtungsobjekt nicht einzutreten.

2.2. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die beschwerdeführende Partei hat sich in ihrer schriftlichen Beschwerdebegründung (im Sinne einer Eintretensvoraussetzung) inhaltlich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und mittels Verweisungen auf konkrete Stellen in den vorinstanzlichen Akten hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Mängel leidet (Art. 321 Abs. 1 ZPO und dazu BGer 5D_146/2017 vom 17. November 2017, E. 3.3.2; BGer 5A_387/2016 vom 7. September 2016, E. 3.1; BGer 5A_206/2016 vom 1. Juni 2016, E. 4.2; BGer 5A_488/2015 vom 21. August 2015, E. 3.2, je mit Hinweis auf BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (Noven) sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3. Die Vorinstanz erwog, der Gesuchsteller habe zwei schriftliche Mietverträge für die 5½-Zimmerwohnung im 1. OG rechts an der C.____-Str. ... in D.____ (Urk. 4/1) sowie für die Einstellplätze Nr. 9 und Nr. 10 (Urk. 4/2) eingereicht, welche Mietzinse von Fr. 4'500.– (Wohnung) resp. Fr. 150.– (Parkplätze) vorsähen. Er mache geltend, dass die Mietzinse für die fünf Monate März bis und mit Juli 2020 bei Zustellung des Zahlungsbefehls vom 11. August 2020 ausstehend gewesen seien. Die Gesuchsgegnerin habe in ihrer Stellungnahme bestritten, überhaupt Vertragspartei der streitgegenständlichen Mietverträge gewesen zu sein. So sei lediglich ihr Partner, E.____, Mieter gewesen und sie habe nur als Untermieterin fungiert. Dementsprechend sei sie im Mietvertrag auch nicht als Mieter-

Nr. 2 bezeichnet worden. Dem Gesuchsteller sei bewusst gewesen, dass sie nicht Mieterin habe werden wollen, zumal E. _____ dies der Verwaltung auch mitgeteilt und allein die Kautions gestellt habe. Dieser Einwand sei aber nicht stichhaltig. So habe der Gesuchsteller den von E. _____ und der Gesuchsgegnerin unterzeichneten Mietvertrag so verstehen dürfen und müssen, dass beide Mietparteien als gleichwertige Solidarmieter auftreten würden. Selbiges ergebe sich bereits aus der Klammerbemerkung unter der Aufzählung der "Parteien" (Urk. 4/1 S. 1), wonach bei mehreren Mietern diese solidarisch haften würden. Der Gesuchsgegnerin sei zwar keine eigene Mieter-Nummer zugewiesen worden, sie sei aber offensichtlich als Mitmieterin im Rubrum des Vertrags vorgesehen. Sie habe die Verträge dann auch selbst unterzeichnet, wobei ihr Name neben jenem des Gesuchsgegners unter "Der/Die Mieter" gestanden habe. Nach Treu und Glauben habe diese Erklärung nur so verstanden werden können, wie dies der Gesuchsteller nun geltend mache. Soweit die Gesuchsgegnerin einen Irrtum geltend mache, sei ein solcher für das vorliegende Verfahren unerheblich. Werde bei Dauer-schuldverhältnissen ein Irrtum geltend gemacht, welcher sich – wie hier – nicht auf das Synallagma auswirke, so gelte die bundesgerichtliche Kündigungstheorie (BGE 129 III 320 E. 7.1.2), wonach die Irrtumsanfechtung diesfalls nicht ex tunc, sondern ex nunc wirksam sei und die bereits angefallenen Mietzinse nicht mehr tangieren könne. Die Gesuchsgegnerin habe schliesslich (erstmalig mit Eingabe vom 7. Februar 2021 [act. 23]) geltend gemacht, der Vertrag sei insgesamt formell fehlerhaft, weil der Name des (Mit-) Mieters E. _____ nicht vollständig im Vertragsformular erfasst worden sei. Dieser Einwand überzeuge nicht ansatzweise. Sämtlichen Beteiligten sei klar gewesen, welche Person mit der Bezeichnung "E. _____" im Mietvertrag (sowie auf den weiteren Dokumenten) gemeint gewesen sei. Dass der amtliche Name eigentlich E. _____ sei, ändere an der Identität der Vertragspartei nichts. Ein Mietvertrag sei im Übrigen formfrei gültig und könnte auch mündlich abgeschlossen werden. Eine Ungültigkeit oder Nichtigkeit der Vertragsurkunde ergebe sich aus der (allenfalls ungenauen) Parteibezeichnung jedenfalls nicht. Was den Zahlungsbefehl betreffe, gehe aus diesem die Identität von Herrn E. _____ ebenfalls klar hervor, womit auch diesbezüglich kein Formfehler vorliege. Nach dem Gesagten lägen für die verfallenen Mietzinse der Monate

März bis und mit Juli 2020 im Umfang von CHF 23'250.– mit den Mietverträgen vom 10. Dezember 2019 (Urk. 4/1 und Urk. 4/2) provisorische Rechtsöffnungstitel vor, welche die Gesuchsgegnerin zur solidarischen Leistung an den Gesuchsteller verpflichteten. Soweit die Gesuchsgegnerin schliesslich einwende, wegen Bauarbeiten unmittelbar neben den Mietobjekten seien die Parkplätze teilweise nicht benutzbar und die Wohnung in ihrer Gebrauchstauglichkeit stark eingeschränkt gewesen, habe sie nicht dargelegt, wann und in welcher Form sie dem Gesuchsteller die Mängelrüge vom 3. Mai 2020 zugestellt habe. Liege aber keine Mängelrüge vor, bestehe auch kein Raum für eine Minderung der Mietzinse (vgl. Art. 259d OR). Daher sei dem Gesuchsteller für die ausstehenden Mietzinse nebst Verzugszinsen provisorische Rechtsöffnung zu erteilen (Urk. 38 S. 6 ff.).

4.1. Die Gesuchsgegnerin rügt, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt, indem sie sich nicht mit ihren Argumenten auseinandergesetzt habe. Es seien weder die Überlegungen genannt worden, von welchen sich die Vorinstanz habe leiten lassen, noch sei dargelegt worden, weshalb ihre Argumente offensichtlich haltlos seien. Insbesondere habe die Vorinstanz die entscheidenerhebliche Frage, ob sie einem Grundlagenirrtum unterlegen sei, nicht behandelt (Urk. 37 S. 3 f.).

Die aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) fliessende Verpflichtung der Vorinstanz, ihren Entscheid zu begründen, verlangt nicht, dass diese sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt; vielmehr genügt es, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann. Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die es seinen Entscheid stützt (BGE 142 III 433 E. 4.3.2 m.w.H.). Diesen Anforderungen genügt das angefochtene Urteil (vgl. Urk. 38 S. 4 ff. und oben Ziff. 3), zumal die Gesuchsgegnerin ohne weiteres in der Lage war, dieses umfassend anzufechten. Die Rüge einer Verletzung des rechtlichen Gehörs erweist sich daher als offensichtlich unbegründet.

4.2. Die Gesuchsgegnerin rügt weiter, sie habe den Mietvertrag entgegen der Ansicht der Vorinstanz bloss als Untermieterin und nicht als (Mit-) Mieterin unter-

zeichnet (vgl. Urk. 37 S. 5 f.), was sich unter anderem daraus ergebe, dass nur beim Mitmieter, nicht aber bei ihr eine "Mieter-Nr." aufgeführt worden sei (Urk. 37 S. 9). Inwiefern allerdings die unterbliebene Zuordnung einer Mieter-Nummer Auswirkungen auf den Vertragsinhalt haben soll, ist weder dargetan noch ersichtlich, zumal die Gesuchsgegnerin nicht weiter ausführt, weshalb sie in diesem Umstand eine "massive Entscheiderheblichkeit" erblickt (vgl. Urk. 37 S. 9). Die Rüge findet auch keine Stütze im schriftlichen Mietvertrag vom 10. Dezember 2019, in welchem die Gesuchsgegnerin als (Mit-) Mieterin aufgeführt wurde und den sie unter der Überschrift "Der/Die Mieter:" unterzeichnete (Urk. 4/1). Aufgrund des darin enthaltenen Schriftformvorbehalts (Urk. 4/1 S. 2 letzter Absatz) ist schliesslich die in diesem Zusammenhang von der Gesuchsgegnerin geltend gemachte abweichende mündliche Vereinbarung (vgl. dazu Urk. 37 S. 5) von vornherein ohne Belang.

4.3. Soweit die Gesuchsgegnerin rügt, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, der von ihr geltend gemachte Grundlagenirrtum (kein Vertragsbindungswille bei Unterzeichnung des Mietvertrags [Urk. 37 S. 5, Urk. 9 S. 2 ff. und Urk. 23 S. 3 und S. 6]) habe sich nicht auf das vertragliche Austauschverhältnis (Synallagma) ausgewirkt (Urk. 37 S. 3 f.), zeigt sie nicht auf, inwiefern die Vorinstanz damit den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt oder das Recht unrichtig angewandt hat. Insofern genügt sie ihrer Begründungsobliegenheit (vgl. dazu oben Ziff. 2.2) nicht, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist und es bei der entsprechenden Schlussfolgerung der Vorinstanz sein Bewenden hat.

4.4. Die Gesuchsgegnerin beanstandet weiter, die Vorinstanz habe bei ihrem Entscheid Einwände des Hauptmieters im Parallelverfahren (formell fehlerhafter Vertrag, da darin nicht alle Vornamen des Hauptmieters aufgeführt worden seien) berücksichtigt (Urk. 38 S. 7 E. 3.8), welche sie gar nie vorgebracht habe. Insofern habe sie den Sachverhalt willkürlich festgestellt (Urk. 37 S. 8 Rz. 12).

Die Rüge erweist sich angesichts der Ausführungen der Gesuchsgegnerin in den Stellungnahmen vom 7. Februar 2021 (Urk. 23 S. 10 Rz. 27) und vom 29. April 2021 (Urk. 32 S. 7 f. Rz. 27) als aktenwidrig und damit offensichtlich unbegründet.

4.5. Die Gesuchsgegnerin beanstandet schliesslich, die Vorinstanz habe die soziale Untersuchungsmaxime sowie die Fragepflicht verletzt, indem sie die von ihr geltend gemachte Mängelrüge vom 3. Mai 2020 verworfen habe, da der Gesuchsteller deren Zustellung bestritten habe. So hätte die Vorinstanz prüfen müssen, ob sie ihre Behauptungen vollständig vorgetragen und alle Beweismittel bezeichnet habe, und sie bei Unklarheiten zum Einreichen weiterer Beweismittel auffordern müssen (Urk. 37 S. 11 f.).

Das Rechtsöffnungsgericht prüft zwar von Amtes wegen (Art. 55 Abs. 2 ZPO; beschränkter Untersuchungsgrundsatz), ob ein gültiger Rechtsöffnungstitel sowie Identität zwischen dem Gesuchsteller und Betreibenden, dem Schuldner und Betriebenen und der Betreibungsforderung und der im Rechtsöffnungstitel verkündeten Forderung vorliegt (BGE 142 III 720 E. 4.1 = Pra 107/2018 Nr. 56). Im Übrigen gilt aber der Verhandlungsgrundsatz (BGE 141 I 97 E. 6), weshalb sich die geltend gemachte Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes als offensichtlich unbegründet erweist.

Gemäss Art. 56 ZPO gibt das Gericht einer Partei, deren Vorbringen unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig ist, durch entsprechende Fragen Gelegenheit zur Klarstellung und Ergänzung. Offensichtlich unvollständig ist ein lückenhaftes Vorbringen, wobei sich die Lücke auf die gerichtliche Beurteilung auswirken muss. Ein Vorbringen kann auch dann offensichtlich unvollständig oder unklar sein, wenn eine Partei die Rechtserheblichkeit einer Tatsache unverschuldetermassen nicht erkennt und diese deshalb nicht ins Prozessgeschehen einbringt. Erkennt das Gericht, dass diese Lücke Konsequenzen für die rechtliche Beurteilung des Streitgegenstandes haben könnte, so muss es – insbesondere, wenn die entsprechende Partei nicht anwaltlich vertreten ist – nachfragen. Die richterliche Fragepflicht steht jedoch auch immer in einem Spannungsverhältnis zum Gebot der gerichtlichen Unparteilichkeit bzw. Neutralität. Eine zu extensive Ausübung der Fragepflicht zu Gunsten einer Partei kann bewirken, dass die andere Partei etwaige prozessuale Vorteile, die sie aus dem mangelhaften Vorbringen der Gegenpartei hätte ziehen können, verliert. Aus diesem Grund dürfen gerichtliche Hinweise auf Unklarheiten im Sachverhalt oder Beweis-

lücken jedenfalls nicht so weit gehen, dass dadurch das Gebot der gerichtlichen Unparteilichkeit bzw. Neutralität verletzt wird (ZK ZPO-Sutter-Somm/Grieder, Art. 56 N 15 und N 25 ff.). Vorliegend wusste die Gesuchsgegnerin nicht nur, dass der Gesuchsteller bestritten hatte, Kenntnis von der von ihr behaupteten Mängelrüge erhalten zu haben (Urk. 14 S. 6 und S. 10 sowie Urk. 27 S. 4), sondern sie liess sich dazu auch vernehmen, ohne allerdings Beweismittel zu bezeichnen (vgl. Urk. 23 S. 7 Rz. 16 und Urk. 32 S. 7 Rz. 15). Offeriert aber eine Partei für eine wesentliche Behauptung überhaupt kein Beweismittel, greift die Fragepflicht nicht (BGer 4A_444/2013 vom 5. Februar 2014, E. 6.3.3). Abgesehen davon handelt es sich vorliegend bei der unterbliebenen Beweismittelbezeichnung auch nicht um eine offensichtliche Unvollständigkeit im Sinne von Art. 56 ZPO, zumal der Erhalt einer gewöhnlichen E-Mail durch den Empfänger für deren Versender nicht ohne Weiteres beweisbar ist. Damit erweist sich die Rüge einer Verletzung der Fragepflicht als offensichtlich unbegründet.

4.6. Zusammengefasst erweist sich die Beschwerde in allen Punkten als offensichtlich unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist.

5. Gemäss Art. 117 ZPO hat eine Partei Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint. Die Beschwerde war indes, wie oben aufgezeigt, von vornherein aussichtslos, weshalb der Gesuchsgegnerin die von ihr beantragte unentgeltliche Rechtspflege für das zweitinstanzliche Verfahren (vgl. Urk. 37 S. 2) nicht gewährt werden kann.

6.1. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG auf Fr. 500.– festzusetzen. Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

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

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Gesuchsgegnerin auferlegt.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Gesuchsteller unter Beilage eines Doppels von Urk. 37, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen 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. 23'250.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 7. Juli 2021

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Hochuli

versandt am:
st