

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT210105-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. D. Scherrer, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. M. Spahn und Oberrichterin Ch. von Moos Würgler sowie
Gerichtsschreiber lic. iur. M. Hochuli

Beschluss vom 24. September 2021

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

1, 2 vertreten durch D. _____ GmbH,

betreffend **Rechtsöffnung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Bülach vom 7. Mai 2021 (EB210102-C)

Erwägungen:

1.1. Mit Urteil vom 7. Mai 2021 erteilte die Vorinstanz den Gesuchstellern und Beschwerdegegnern (fortan Gesuchsteller) in der gegen den Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (fortan Gesuchsgegner) angehobenen Betreibung Nr. 1 des Betreibungsamtes Bülach (Zahlungsbefehl vom 28. Februar 2020) provisorische Rechtsöffnung für Fr. 750.– nebst Zins zu 5% seit dem 1. Januar 2020, Fr. 750.– nebst Zins zu 5% seit dem 1. Februar 2020 sowie die Betreibungs- und Prozesskosten. Im Mehrbetrag wies sie das Rechtsöffnungsgesuch ab (Urk. 18 S. 7 f. = Urk. 21 S. 7 f.).

1.2. Hiergegen erhob der Gesuchsgegner mit Eingabe vom 22. Juni 2021 sinngemäss Beschwerde mit dem sinngemässen Antrag auf Abweisung des Rechtsöffnungsgesuchs (Urk. 20).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-19). 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. Die Vorinstanz erwog, die Gesuchsteller stützten ihr Rechtsöffnungsgesuch auf einen Mietvertrag vom 8. November 2016 betreffend ein Zimmer im Erdgeschoss der Liegenschaft E.____-Strasse 1 in ... F.____ [Ortschaft], gemäss welchem der Gesuchsgegner sich zur Bezahlung eines monatlichen Mietzinses in der Höhe von Fr. 750.– verpflichtet habe (Urk. 4/1). Der Mietvertrag sei zwar durch die G.____ AG als Vermieterin abgeschlossen worden (Urk. 4/1 S. 1). Die Gesuchsteller hätten jedoch durch Einreichung des Kaufvertrages belegt, dass sie am 20. Dezember 2019 die Liegenschaft E.____-Strasse 1 in F.____ von der G.____ AG erworben hätten (Urk. 10). Da beim Kauf einer Liegenschaft die Mietverhältnisse grundsätzlich übernommen würden (Art. 261 Abs. 1 OR), seien nun die Gesuchsteller die Vermieter der fraglichen Liegenschaft. Es sei unbestritten geblieben, dass die Mietzinse für die Monate Januar und Februar 2020 nicht geleistet worden seien. Auch sei unbestritten geblieben, dass das Mietverhältnis erst am 23. Januar 2020 auf den 28. Februar 2020 gekündigt worden sei (vgl.

Urk. 4/4). Damit sei für die Mietzinse in der Höhe von je Fr. 750.– für die Monate Januar und Februar 2020, jeweils nebst Zins zu 5% ab 1. Januar 2020 bzw. 1. Februar 2020, provisorische Rechtsöffnung zu erteilen. Für die darüber hinaus geltend gemachten Forderungen liege kein Rechtsöffnungstitel vor, weshalb das Rechtsöffnungsgesuch im Mehrbetrag abzuweisen sei (Urk. 21 S. 3 ff.).

3.1. 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. Die blosser Verweisung auf die Ausführungen vor Vorinstanz oder deren blosser Wiederholung genügen nicht (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).

3.2. Diesen formellen Anforderungen genügt die vorliegende Beschwerde nicht. Darin bringt der Gesuchsgegner bloss vor, er habe Rechtsvorschlag erhoben, da er die Gesuchsteller und deren Vertretung nicht kenne. Ausserdem habe er seinem (früheren) Vermieter alle bis zu seinem Wegzug am 3. Dezember 2020 (gemeint wohl: 2019) angefallenen Forderungen bezahlt (Urk. 20). Hingegen äussert sich der Gesuchsgegner mit keinem Wort zur zutreffenden Erwägung der Vorinstanz, das Mietverhältnis sei nach Art. 261 Abs. 1 OR mit dem Kauf des Mietobjekts durch die Gesuchsteller auf diese übergegangen (vgl. den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 20. Dezember 2019 [Urk. 10]). Ebenso wenig zeigt der Gesuchsgegner auf, weshalb die Vorinstanz zu Unrecht davon ausging, das Mietverhältnis habe erst per Ende Februar 2020 geendet, da es erst am 23. Januar 2020 gekündigt worden sei. Damit genügt der Gesuchsgegner seiner Begrün-

dungsobliegenheit (vgl. oben Ziff. 3.1) nicht, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

4.1. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG auf Fr. 300.– festzusetzen. Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss dem Gesuchsgegner aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

4.2. Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, dem Gesuchsgegner zufolge seines Unterliegens (Art. 106 Abs. 1 ZPO), den Gesuchstellern mangels relevanter Umtriebe (Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden dem Gesuchsgegner auferlegt.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchsteller unter Beilage einer Kopie von Urk. 20, 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. 1'500.-. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 24. September 2021

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Hochuli

versandt am:
Im