

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT210205-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 11. November 2021

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B._____ AG,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch C._____ AG,

betreffend **Rechtsöffnung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Dielsdorf vom 27. September 2021 (EB210055-D)

Erwägungen:

1. a) Mit Urteil vom 27. September 2021 erteilte das Bezirksgericht Dielsdorf (Vorinstanz) der Gesuchstellerin in der Betreuung Nr. 1 des Betreibungsamts Regensdorf (Zahlungsbefehl vom 17. Juli 2020) – gestützt auf einen Mietvertrag – provisorische Rechtsöffnung für Fr. 371.55 nebst 5% Zins seit 1. Juni 2020; die Kosten- und Entschädigungsfolgen wurden zu Lasten des Gesuchsgegners geregelt (Urk. 13 = Urk. 17).

b) Gegen dieses ihm am 1. November 2021 zugestellte (Urk. 15/1) Urteil erhob der Gesuchsgegner gleichentags und damit fristgerecht Beschwerde und stellte sinngemäss den Beschwerdeantrag (Urk. 16 S. 3 f.):

Das angefochtene Urteil sei aufzuheben und das Rechtsöffnungsgesuch sei abzuweisen. Die Verfahrenskosten seien nicht dem Gesuchsgegner aufzuerlegen und dieser sei nicht zur Zahlung einer Parteientschädigung an die Gesuchstellerin zu verpflichten."

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 und im Einzelnen dargelegt werden muss, was genau am angefochtenen Entscheid unrichtig sein soll. Das Beschwerdeverfahren ist nicht einfach eine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens, sondern es dient der Überprüfung des angefochtenen Entscheids im Lichte von konkret dagegen vorgebrachten Beanstandungen. 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 den von beiden Parteien unterzeichneten Mietvertrag über einen Einstellhallenplatz vom 24. April 2019 mit einem monatlichen Mietzins von Fr. 115.-- zuzüg-

lich Mehrwertsteuer. Dieser stelle einen provisorischen Rechtsöffnungstitel dar. Die Gesuchstellerin verlange Rechtsöffnung für die drei Monatsmieten Mai bis Juli 2020. Der Gesuchsgegner habe zwar eingewandt, dass er den Mietvertrag auf Ende April 2020 gekündigt und das Mietobjekt seither nicht mehr benützt habe. Jedoch sei dem Mietvertrag zu entnehmen, dass eine Mindestmietdauer und eine Fortlaufsklausel vereinbart worden sei, womit es sich vorliegend um ein unbefristetes Mietverhältnis handle. Vereinbart sei sodann eine Kündigungsfrist von drei Monaten auf jedes Monatsende. Diese gelte auch für eine Kündigung auf das Ende der Mindestmietdauer. Das Kündigungsschreiben des Gesuchsgegners datiere vom 30. März 2020 und die Gesuchstellerin habe dasselbe am 1. April 2020 erhalten. Damit sei die Kündigung erst auf Ende Juli 2020 wirksam. Demnach sei die provisorische Rechtsöffnung wie verlangt zu erteilen (Urk. 17 S. 2 ff.).

c) Der Gesuchsgegner macht in seiner Beschwerde im Wesentlichen (teilweise sinngemäss; die Beschwerdeschrift weist sprachliche Mängel auf) geltend, gemäss Art. 266 OR ende das Mietverhältnis bei ausdrücklicher oder stillschweigender Vereinbarung einer Befristung mit deren Ablauf, ohne dass es einer Kündigung bedürfe; wenn der Mietvertrag stillschweigend fortgesetzt werde, so werde seine Dauer unbefristet. Stillschweigend fortgeführt sei rechtlich so auszulegen, dass der Mieter nach Ablauf der Frist Mieter bleibe. Der vorliegende Mietvertrag habe bis zum 30. April 2020 gedauert. Die von ihm (dem Gesuchsgegner) verfasste Kündigung sei nur aus Höflichkeit und als Erinnerung an das Ende der Mindestfrist erfolgt. Er habe auf diesen Termin hin die Schlüssel retourniert und der Vertrag sei nie stillschweigend fortgeführt worden. Entsprechend seien auch die Kosten des Verfahrens nicht ihm aufzuerlegen und sei die der Gesuchstellerin zugesprochene Parteientschädigung aufzuheben (Urk. 16 S. 2 ff.).

d) Im Mietvertrag vom 24. April 2019 sind u.a. folgende Vereinbarungen enthalten (Urk. 3/2 = Urk. 8/1, Ziffern 1 und 2):

- "1. **Dauer**
Der Mietvertrag **beginnt am 01.05.2019** und **dauert fest bis 30.04.2020**
(Mindestdauer)

2. **Kündigung**

Unterbleibt die Kündigung, so besteht das Mietverhältnis unbefristet weiter. Kündigungsfrist 3 Monate auf jedes Monatsende ausser den 31. Dezember. Die Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn [...]."

Im Mietvertrag (Ziffer 2 am Anfang) ist damit in klarer Weise vereinbart, dass schon für einen Ablauf des Mietverhältnisses per 30. April 2020 eine Kündigung erforderlich ist und ohne solche (fristgerechte) Kündigung per Ende April 2020 das Mietverhältnis unbefristet weiterbesteht. Damit ist das Beschwerdevorbringen widerlegt, dass das Mietverhältnis per 30. April 2020 ohne Kündigung geendet habe. Ohne (fristgerechte) Kündigung auf das Ende der Mindestmietdauer wird das Mietverhältnis stillschweigend fortgesetzt. Dass die Mitteilung des Gesuchsgegners vom 30. März 2020, wonach er das Mietobjekt per 30. April 2020 verlassen und auf diesen Termin hin die Schlüssel zurückgeben werde (Urk. 8/5), der Gesuchstellerin am 1. April 2020 zugegangen ist, wird in der Beschwerde nicht beanstandet, ebensowenig die darauf gestützte vorinstanzliche Erwägung, dass damit die Kündigung erst per Ende Juli 2020 wirksam gewesen sei.

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

3. a) Für das Beschwerdeverfahren beträgt der Streitwert Fr. 371.55. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr ist in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG auf Fr. 150.-- festzusetzen.

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

c) Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, dem Gesuchsgegner zufolge seines 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. 150.-- 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 Gesuchstellerin unter Beilage des Doppels von Urk. 16, 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. 371.55.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 11. November 2021

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. F. Rieke

versandt am:
Im