

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT220159-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichter
lic. iur. M. Spahn und Oberrichterin lic. iur. Ch. von Moos Würgler
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. F. Rieke

Urteil vom 26. Oktober 2022

in Sachen

A. _____,

Gesuchsteller und Beschwerdeführer

vertreten durch X. _____

gegen

B. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdegegner

betreffend **Rechtsöffnung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Meilen vom 25. August 2022 (EB220224-G)

Erwägungen:

1. a) Mit Urteil vom 25. August 2022 wies das Bezirksgericht Meilen (Vorinstanz) das Rechtsöffnungsgesuch in der Betreuung Nr. 1 des Betreibungsamts Pfannenstiel (Zahlungsbefehl vom 19. April 2022) – für eine Forderung von Fr. 6'200.-- aus einem Mietverhältnis – ab; die Kosten wurden dem Gesuchsteller auferlegt (Urk. 6 = Urk. 9).

b) Hiergegen erhob der Gesuchsteller am 24. September 2022 (Postaufgabe) fristgerecht (vgl. Urk. 7/2: Zustellung am 14. September 2022) eine als Einsprache bezeichnete Beschwerde und stellte sinngemäss wohl den Beschwerdeantrag (vgl. Urk. 8):

Das angefochtene Urteil sei aufzuheben und es sei die erstinstanzlich beantragte provisorische Rechtsöffnung zu erteilen.

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

2. Die Beschwerdeschrift ist nicht unterzeichnet (Urk. 8). Mit Blick auf das nachfolgend darzulegende Ergebnis kann jedoch auf eine Nachfristansetzung im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO verzichtet werden.

3. 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 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 rechtsgenügend beanstandet wird, braucht von der Beschwerdeinstanz nicht überprüft zu werden und hat insofern grundsätzlich Bestand. Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbständige Begründungen, muss sich die Beschwerde mit allen diesen Begründungen auseinandersetzen. Sodann sind im Beschwerde-

verfahren neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO); was im erstinstanzlichen Verfahren nicht (rechtzeitig) vorgetragen wurde, kann im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht bzw. nachgeholt werden.

b) Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, der Gesuchsteller verlange Rechtsöffnung für eine Mietzinsforderung von insgesamt Fr. 6'200.-- aus den Jahren 2021 bis 2022. Er stütze sich dafür auf einen undatierten Mietvertrag mit Mietbeginn am 1. April 2018. Dieses Dokument sei jedoch vom Gesuchsgegner nicht unterzeichnet, weshalb es a priori keine unterschriebene Schuldanerkenntnis und damit keinen Rechtsöffnungstitel darstellen könne. Überdies komme der Gesuchsteller seiner Begründungspflicht nicht nach. Insbesondere erschliesse sich das Quantitativ der geforderten Summe weder aufgrund der Gesuchsbeurteilung noch anhand der eingereichten Abrechnung; die darin aufgeführten Mietzinsausstände würden nicht auf dem Mietzins gemäss Vertrag basieren, aus den Akten gehe nicht hervor, für welchen Zeitraum welcher Mietzins ausstehen solle, und der betriebene Gesamtbetrag stimme nicht mit dem Gesamtausstand gemäss Abrechnung überein. Daher sei das Rechtsöffnungsgesuch abzuweisen und der Gesuchsteller auf den ordentlichen Klageweg zu verweisen (Urk. 9 S. 4-5).

c) Der Gesuchsteller macht in seiner Beschwerde zusammengefasst geltend, im Urteil werde nicht berücksichtigt, dass der Mietvertrag von der Gemeinde Stäfa abgestempelt und genehmigt worden sei. Der Originalvertrag sei auch unterschrieben. Der Gesuchsgegner habe bis Ende 2020 Fr. 1'250.-- einbezahlt und sein Untermieter den Rest. Erst danach habe er weniger bezahlt, dies ohne Begründung und ohne eine Mängelrüge. Es sei behauptet worden, dass sie im November mündlich gekündigt hätten; dies sei aber nicht der Fall. Sie hätten dem Gesuchsgegner mitgeteilt, dass dies nicht akzeptiert werde. Sie hätten aber nie eine Antwort erhalten, auch keine Wohnungsschlüssel oder sonst etwas; der Gesuchsgegner sei immer noch im Besitz der Wohnung (Urk. 8).

d) Die Vorinstanz hatte, wie erwähnt (oben Erwägung 2.b), das Rechtsöffnungsgesuch schon deshalb abgewiesen, weil keine vom Schuldner (Ge-

suchsgegner) unterzeichnete Schuldanererkennung eingereicht worden sei. Ein Mietvertrag kann zwar grundsätzlich eine Schuldanererkennung (für die Mietzinsen) darstellen, jedoch nur, wenn er auch vom Mieter (hier: dem Gesuchsgegner) unterzeichnet ist. Der vom Gesuchsteller im vorinstanzlichen Verfahren eingereichte Mietvertrag mit Mietbeginn per 1. April 2018 enthält keine Unterschrift des Gesuchsgegners, was zwanglos darauf zurückzuführen ist, dass nur die erste Seite jenes Mietvertrags eingereicht wurde (vgl. Urk. 4/4). Mangels Unterschrift des Gesuchsgegners kann dieses Dokument damit von vornherein keinen Rechtsöffnungstitel darstellen. Daran ändert nichts, dass der Mietvertrag zwei Eingangsstempel der Gemeinde Stäfa trägt (vgl. Urk. 4/4; eine "Genehmigung" ist hieraus ohnehin nicht ersichtlich), diese vermögen die fehlende Unterschrift nicht zu ersetzen. Ebenso wenig ist relevant, dass der Originalmietvertrag unterzeichnet sein soll, denn vom Rechtsöffnungsgericht kann nur das berücksichtigt werden, was ihm auch vorgelegt wurde. Ein anderes Dokument, welches als Rechtsöffnungstitel in Frage kommen könnte, hat der Gesuchsteller nicht angerufen (vgl. Urk. 1) und findet sich auch nicht in den vorinstanzlichen Akten (vgl. Urk. 4/3, 4/5). Dass die Vorinstanz bei dieser Sachlage – es wurde kein Rechtsöffnungstitel eingereicht – das Rechtsöffnungsgesuch abgewiesen hat, stellt somit keine unrichtige Rechtsanwendung dar. Damit braucht auf die Beschwerdevorbringen betreffend Zusammensetzung der betriebenen Forderung und Kündigung des Mietvertrags nicht eingegangen zu werden.

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

f) Bloss ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass damit nichts darüber gesagt ist, ob die betriebene Forderung besteht oder nicht. Im Rechtsöffnungsverfahren war einzig zu prüfen, ob für die Forderung ein Rechtsöffnungstitel eingereicht wurde (was vorliegend nicht der Fall war). Dem Gesuchsteller steht damit immer noch der ordentliche Prozessweg (Einreichung eines Schlichtungsgesuchs bei der zuständigen Schlichtungsbehörde) offen.

4. a) Für das Beschwerdeverfahren beträgt der Streitwert Fr. 6'200.--. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG auf Fr. 300.-- festzusetzen.

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

c) Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, dem Gesuchsteller zufolge seines Unterliegens, dem Gesuchsgegner 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. 300.-- festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden dem Gesuchsteller auferlegt.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Gesuchsgegner unter Beilage von Kopien der Urk. 8 und 11/1-8, sowie 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. 6'200.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 26. Oktober 2022

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. F. Rieke

versandt am:
st