

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT230142-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichter
lic. iur. M. Spahn und Ersatzoberrichterin lic. iur. N. Jeker
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. C. Faoro

Urteil vom 29. Februar 2024

in Sachen

1. **A.**_____,
2. **B.**_____,
3. **C.**_____,

Gesuchsteller und Beschwerdeführer

1, 2, 3 vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X._____

gegen

D._____,

Gesuchsgegner und Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____

betreffend **Rechtsöffnung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Winterthur vom 15. September 2023 (EB230298-K)

Erwägungen:

1.

1.1. Die Gesuchsteller (als Mieter und Kläger) und der Gesuchsgegner (als Vermieter und Beklagter) schlossen anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 22. September 2021 den folgenden Vergleich (Urk. 3/1 S. 2):

- "1. Die Parteien vereinbaren, das Mietverhältnis per 31. März 2022 einvernehmlich aufzulösen.
2. Die Kläger verpflichten sich, das Mietobjekt (5.5-Zimmerwohnung im 3. OG) auf diesen Zeitpunkt hin endgültig geräumt und besenrein gereinigt zu verlassen und dem Beklagten unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel ordnungsgemäss zu übergeben. Eine Erstreckung ist ausgeschlossen.
3. Die Kläger sind berechtigt, vor dem in Ziff. 2 festgelegten Zeitpunkt auf jedes Monatsende auszuziehen, wenn sie dies dem Beklagten mindestens 30 Tage zum Voraus mit eingeschriebenem Brief mitteilen.
Die Zinszahlungspflicht besteht diesfalls bis zum Zeitpunkt des Auszuges.
4. Der Beklagte verpflichtet sich, den Klägern eine Konventionalstrafe in der Höhe von Fr. 25'000.– zu bezahlen, sofern er die streitgegenständliche Wohnung für die Dauer von mindestens einem Jahr seit Auszug der Kläger nicht selber bewohnt."

Die Schlichtungsbehörde Zürich schrieb das Verfahren betreffend Kündigungsschutz / Anfechtung (Mietobjekt: E. _____-Str. 1, ... Zürich) gleichentags ab (Urk. 3/1).

1.2. Mit Eingabe vom 12. Juli 2023 stellten die Gesuchsteller bei der Vorinstanz sinngemäss das Gesuch, es sei ihnen definitive Rechtsöffnung zu erteilen in der Betreuung Nr. 2 des Betreibungsamtes Winterthur-Stadt (Zahlungsbefehl vom 3. April 2023) für Fr. 25'000.– zuzüglich Zins sowie Zustellungs- und Betreuungskosten, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gesuchsgegners (Urk. 1). Der Gesuchsgegner stellte das Widergesuch, die Betreuung Nr. 3 (recte: Nr. 2) des Betreibungsamtes Winterthur-Stadt sei zu löschen (Urk. 8 S. 2). Mit Urteil vom 15. September 2023 wies die Vorinstanz sowohl das Rechtsöffnungsgesuch als auch das Widergesuch ab, soweit es darauf eintrat, wobei die Kosten den Par-

teilen je zur Hälfte auferlegt und die Parteientschädigungen wettgeschlagen wurden (Urk. 13 = Urk. 16).

1.3. Hiergegen erhoben die Gesuchsteller am 2. Oktober 2023 fristgerecht (Urk. 14, 2. Blatt; Art. 321 Abs. 2 ZPO) Beschwerde mit den folgenden Anträgen (Urk. 15 S. 2):

- "1. Es seien Ziffer 1, 3, 4 und 5 des Urteils des Bezirksgerichtes Winterthur vom 15. September 2023 aufzuheben.
2. Es sei das Rechtsöffnungsbegehren in der Betreuung Nr. 2 des Betreibungsamtes Winterthur-Stadt (Zahlungsbefehl vom 3. April 2023) gutzuheissen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners."

Der mit Verfügung vom 3. Oktober 2023 einverlangte Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (Urk. 20 und Urk. 21). Die Beschwerdeantwort datiert vom 28. November 2023 (Urk. 23). Darin schloss der Gesuchsgegner auf Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuerzuschlag zulasten der Gesuchsteller (Urk. 23 S. 2). Die Gesuchsteller liessen sich in der Folge nicht mehr vernehmen.

1.4. Die vorinstanzlichen Akten (Urk. 1-14) wurden beigezogen. Auf die Parteivorbringen ist nachfolgend nur einzugehen, soweit diese entscheidrelevant sind.

2.

2.1. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). In der schriftlichen Beschwerdebegründung (Art. 321 Abs. 1 ZPO) ist aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist, d.h. an einem der genannten Mängel (unrichtige Rechtsanwendung, offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts) leidet. Die Beschwerde führende Partei muss (im Sinne einer Eintretensvoraussetzung) die vorinstanzlichen Erwägungen, die sie beanstandet, genau bezeichnen, sich inhaltlich konkret mit diesen auseinandersetzen und mittels präziser Verweisungen auf die Akten aufzeigen, wo die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitun-

gen und Einreden vor Vorinstanz erhoben wurden bzw. aus welchen Aktenstellen sich der geltend gemachte Beschwerdegrund ergeben soll. Die pauschale Verweisung auf frühere Vorbringen oder deren blosser Wiederholung genügen nicht (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 5A_247/2013 vom 15. Oktober 2013, E. 3.2; 5A_751/2014 vom 28. Mai 2015, E. 2.1). Was in der Beschwerde nicht oder nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen genügenden Weise beanstandet wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft zu werden und hat grundsätzlich Bestand. Das gilt zumindest insoweit, als ein Mangel nicht geradezu ins Auge springt. Abgesehen von dieser Relativierung gilt auch im Beschwerdeverfahren der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (Art. 57 ZPO). Die Beschwerdeinstanz ist deshalb weder an die in den Parteieingaben vorgetragenen Argumente noch an die Erwägungen der Erstinstanz gebunden. Sie kann die Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder mit einer von der Argumentation der Erstinstanz abweichenden Begründung abweisen (sog. Motivsubstitution; vgl. BK ZPO I-Hurni, Art. 57 N 21, N 39 ff.; Glasl, DIKE-Komm-ZPO, Art. 57 N 22).

2.2. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren grundsätzlich ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Dies wird mit dem Charakter der Beschwerde begründet, die sich als ausserordentliches Rechtsmittel auf die Rechtskontrolle beschränkt und nicht das erstinstanzliche Verfahren fortsetzen soll. Das Novenverbot ist grundsätzlich umfassend und gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven (ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, Art. 326 N 3 f.).

2.3. Die Gesuchsteller legen in ihrer Beschwerdeschrift einleitend den Sachverhalt dar, ohne konkrete Bezugnahme auf den vorinstanzlichen Entscheid und ohne dazutun, inwiefern dies – angesichts des grundsätzlich umfassenden Novenverbots – zulässig ist bzw. die entsprechenden Behauptungen schon vor Vorinstanz ausgeführt wurden (siehe Urk. 15 Rz. 5-8). Entsprechend sind diese Darlegungen unbeachtlich. Gleiches gilt für die Vorbringen des Gesuchsgegners, dass er bis mindestens 1. Dezember 2022 in der streitgegenständlichen Wohnung gelebt habe und er viel auf Reisen sei (vgl. Urk. 23 Rz. 6). Ebenfalls unbeachtlich zu bleiben hat

schliesslich das von den Gesuchstellern im Beschwerdeverfahren als Beweismittel eingereichte E-Mail, zumal dieses vom 27. September 2023 datiert und damit erst nach Erlass des angefochtenen Entscheids entstanden ist (siehe Urk. 19/5).

3.

3.1. Die Vorinstanz erwog, die Gesuchsteller würden sich auf den rechtskräftigen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Zürich vom 21. September 2021 stützen. Darin habe sich der Gesuchsgegner unter anderem verpflichtet, den Gesuchstellern eine Konventionalstrafe in Höhe von Fr. 25'000.– zu bezahlen, sofern er die streitgegenständliche Wohnung für die Dauer von mindestens einem Jahr seit Auszug der Gesuchsteller nicht selbst bewohne. Die Gesuchsteller hätten vorgebracht, dass sie die Wohnung am 1. Dezember 2021 dem Gesuchsgegner übergeben hätten, der Gesuchsgegner indes nicht selbst in die Wohnung gezogen sei und sich nach dem Verkauf der Wohnung im Frühjahr 2022 am 30. Juni 2022 nach F. _____ abgemeldet habe. Als Nachweis für den Bedingungseintritt hätten die Gesuchsteller eine Auskunftserteilung des Bevölkerungsamtes der Stadt Zürich vorgelegt, welche den Wegzug des Gesuchsgegners per 30. Juni 2022 nach F. _____ bestätige. Wie allerdings der Gesuchsgegner zu Recht vorbringe, beweise dies nicht, dass er die Wohnung im Zeitraum vom 1. Dezember 2021 bis 30. Juni 2022 nicht selbst bewohnt habe. Andere Urkunden, welche den Eintritt der Bedingung liquide nachweisen würden, seien von den Gesuchstellern nicht eingereicht worden. Somit sei der Nachweis für den Eintritt der Bedingung für die Bezahlung der Konventionalstrafe nicht erbracht worden. Es liege somit kein definitiver Rechtsöffnungstitel vor. Entsprechend sei das Rechtsöffnungsgesuch abzuweisen (Urk. 16 E. IV. S. 5 f.).

3.2. Die Gesuchsteller monieren im Wesentlichen, die Vorinstanz habe die Ziffer 4 des Vergleichs falsch verstanden, obwohl sie eindeutig formuliert sei. So sei sie fälschlicherweise davon ausgegangen, die Konventionalstrafe sei nur geschuldet, wenn der Gesuchsgegner nicht innerhalb eines Jahres nach Auszug der Gesuchsteller am 1. Dezember 2021 in der fraglichen Wohnung lebe, unabhängig von der Dauer. Indes sollte mit der Formulierung in Ziffer 4 des Vergleichs sichergestellt werden, dass der Gesuchsgegner "seinem Kündigungsgrund des Eigenbedarfs"

nachkomme und nach Auszug der Gesuchsteller tatsächlich ein Jahr in der Wohnung lebe. Dafür spreche bereits die Formulierung "für die Dauer eines Jahres". Der Gesuchsgegner habe sich nachweislich per 30. Juni 2022 nach F. _____ abgemeldet und damit nach dem 30. Juni 2022 nicht mehr in der Wohnung gelebt. Folglich habe er maximal während sieben Monate in der Wohnung gelebt, womit er – selbst wenn er tatsächlich vom 1. Dezember 2021 bis 30. Juni 2022 in der Wohnung gelebt haben sollte – gegen Ziffer 4 des Vergleiches verstossen habe. Nachdem die Gesuchsteller somit den Bedingungseintritt urkundlich nachgewiesen hätten, liege ein definitiver Rechtsöffnungstitel für die vereinbarte Konventionalstrafe in Höhe von Fr. 25'000.– vor und die Rechtsöffnung sei antragsgemäss zu gewähren (Urk. 15).

3.3. Ein gerichtlicher Vergleich stellt ein Urteilssurrogat im Sinne von Art. 80 Abs. 2 Ziff. 1 SchKG dar, ist als solches einem gerichtlichen Urteil gleichgestellt und berechtigt grundsätzlich zur definitiven Rechtsöffnung. Formeller Rechtsöffnungstitel ist hierbei der Vergleich mit einer Bescheinigung des Gerichts, dass er im Gerichtsprotokoll schriftlich festgehalten und von allen Parteien unterzeichnet worden ist, oder dass der aussergerichtlich ausgehandelte und unterzeichnete Vergleich dem Gericht zugestellt worden ist. Auch ein vor der Schlichtungsbehörde abgeschlossener Vergleich ist ein gerichtlicher Vergleich, der vollstreckbar ist und zur definitiven Rechtsöffnung berechtigt (Art. 208 Abs. 2 ZPO; BSK SchKG I-Staehelin, Art. 80 N 21 m.w.H.).

Wird ein Schuldner in einem gerichtlichen Entscheid – und somit auch wie vorliegend im gerichtlichen Vergleich – unter einer Suspensivbedingung zur Zahlung verpflichtet, so kann definitive Rechtsöffnung erteilt werden, wenn der Eintritt der Bedingung vom Gläubiger durch Urkunden nachgewiesen wird, es sei denn, der Bedingungseintritt wird vom Schuldner vorbehaltlos anerkannt oder ist notorisch. Ein zweites, den Bedingungseintritt feststellendes Urteil ist diesfalls nicht erforderlich. Wie die Vorinstanz richtig festgehalten hat, muss der Bedingungseintritt liquide nachgewiesen sein. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist ein gerichtlicher Vergleich aber nur insoweit vollstreckbar, als das Vollstreckungsgericht keine eigene Erkenntnistätigkeit entfalten muss. Das Rechtsöffnungsgericht

kann insofern keine Auslegung des gerichtlichen Vergleichs nach Art. 18 Abs. 1 OR vornehmen. Der gerichtliche Vergleich muss davon abgesehen – wie dies bei einem gerichtlichen Entscheid der Fall ist – den Schuldner in klarer und endgültiger Weise zur Bezahlung einer bestimmten Geldsumme verpflichten, damit er einen definitiven Rechtsöffnungstitel darstellen kann. Das Rechtsöffnungsgericht hat nur zu entscheiden, ob sich diese Verpflichtung aus dem Vergleich ergibt (vgl. BGE 143 III 564 E. 4.4.4. = Pra 107 [2018] Nr. 132 E. 4.4.4.).

3.4. Die vorliegend relevante Passage im als Rechtsöffnungstitel vorgelegten Vergleich lautet wie folgt (siehe Urk. 3/1, Ziffer 4): "Der Beklagte verpflichtet sich, den Klägern eine Konventionalstrafe in der Höhe von CHF 25'000.– zu bezahlen, sofern er die streitgegenständliche Wohnung für die Dauer von mindestens einem Jahr seit Auszug der Kläger nicht selber bewohnt." Dem Wortlaut nach besteht die Zahlungspflicht des Gesuchsgegners somit, sofern er die Wohnung "für die Dauer von mindestens einem Jahr seit Auszug der Kläger nicht selber bewohnt". Die Gesuchsteller wollen diese Passage dahingehend verstanden haben, dass der Gesuchsgegner (= Beklagter) die Wohnung *während* mindestens eines Jahres seit Auszug der Gesuchsteller (= Kläger) *selbst bewohne*. Eine solche Auslegung der streitigen Passage ist zwar möglich, aber keineswegs zwingend. Denn diese kann ebenso wie von der Vorinstanz verstanden werden, nämlich, dass der Gesuchsgegner *innerhalb* eines Jahres seit Auszug der Gesuchsteller die streitgegenständliche Wohnung bewohne, mithin innerhalb dieses Zeitrahmens dort *einziehe*. Für letzteres spricht die Formulierung "seit Auszug der Kläger". Denn der konkrete Auszugszeitpunkt der Gesuchsteller wurde im Vergleich nicht abschliessend festgelegt. Vielmehr verpflichteten sich die Gesuchsteller, das Mietobjekt per 31. März 2022 zu verlassen, wobei sie berechtigt sind (bzw. waren), bis zu diesem Zeitpunkt auf das Ende eines jeden Monats auszuziehen, sofern sie dies dem Gesuchsgegner mindestens 30 Tage zum Voraus per eingeschriebenem Brief mitteilten (Urk. 3/1, Ziffern 1-3). Ein Verständnis der Passage im Sinne der Gesuchsteller würde damit bedeuten, dass der Gesuchsgegner in der Zeit von Oktober 2021 bis März 2022 jeweils kurzfristig, gegebenenfalls innert 30 Tagen, aus seiner (im damaligen Zeitpunkt) aktuellen Wohnung aus- und in die streitgegenständliche Wohnung einziehen und dort dann *während* eines Jahres leben müsste, damit die Konventional-

strafe nicht verfällt. Dies erscheint wenig praktikabel. Damit erscheint die Vereinbarung für eine Auslegung offen, wobei sich keine der Varianten als aus dem Wortlaut zwingend zeigt. Der Rechtsöffnungstitel erweist sich als nicht gänzlich klar. Das Argument der Gesuchsteller, die Umstände, die letztlich zum Abschluss des Vergleichs geführt haben (so insbesondere die Tatsache, dass den Gesuchstellern infolge Eigenbedarfs gekündigt worden sei), sprächen klar für ein Verständnis der Passage in ihrem Sinne, ist insofern unbehelflich, zumal dem Rechtsöffnungsgericht – wie erwähnt – eine Auslegung nach Art. 18 Abs. 1 OR und damit eine Berücksichtigung der (weiteren) Umstände explizit verwehrt ist.

3.5. Kann die in Frage stehende Passage sowohl im Sinne der Gesuchsteller als auch im Sinne der Vorinstanz verstanden werden, so dürfte die Rechtsöffnung in Nachachtung des Verbots des überspitzten Formalismus dann nicht verweigert werden, wenn die Gesuchsteller den Eintritt der Bedingung nach beider Lesart nachgewiesen haben. Dies trifft vorliegend indes nicht zu. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, die Gesuchsteller hätten nicht rechtsgenügend nachgewiesen, dass der Gesuchsgegner nicht zumindest in der Zeitspanne vom 1. Dezember 2021 bis 30. Juni 2022 in die Wohnung eingezogen sei respektive die Wohnung während dieses Zeitraums bewohnt habe. Diese wird von den Gesuchstellern im Rechtsmittelverfahren nicht konkret beanstandet, weshalb es dabei bleibt. Insofern kann offenbleiben, ob die Gesuchsteller durch Vorlage der Auskunftserteilung des Bevölkerungsamtes der Stadt Zürich, welche den Wegzug des Gesuchsgegners per 30. Juni 2022 nach F. _____ bestätigt, rechtsgenügend nachgewiesen haben, dass der Gesuchsgegner nicht *während* eines Jahres in der nämlichen Wohnung gewohnt habe.

3.6. Vor diesem Hintergrund erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

4.

4.1. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren beträgt Fr. 25'000.–. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr ist in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG (vgl. ZR 110/2011 Nr. 28) auf Fr. 750.– festzusetzen.

4.2. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens sind ausgangsgemäss den Gesuchstellern zu je einem Drittel unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gesuchsteller sind zudem zu je einem Drittel unter solidarischer Haftung zu verpflichten, dem Gesuchsgegner für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 600.– zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer, mithin Fr. 646.20, zu bezahlen (Art. 95 Abs. 3 ZPO; § 4, § 9 und § 13 Abs. 1 und 2 Anw-GebV).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 750.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Gesuchstellern zu je 1/3 unter solidarischer Haftung auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Die Gesuchsteller werden zu je 1/3 unter solidarischer Haftung verpflichtet, dem Gesuchsgegner für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 646.20 zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien 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. 25'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 29. Februar 2024

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. C. Faoro

versandt am:
st