

# Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RT240071-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichterin  
Dr D. Scherrer und Ersatzoberrichterin lic. iur. N. Jeker  
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. F. Rieke

## Urteil vom 24. Juni 2024

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,  
Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

**B.**\_\_\_\_ **AG**,  
Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin  
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_

betreffend **Rechtsöffnung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts Audienz am Bezirksgericht  
Zürich vom 28. Mai 2024 (EB240365-L)**

### **Erwägungen:**

1. a) Mit Urteil vom 28. Mai 2024 erteilte das Bezirksgericht Zürich (Vorinstanz) der Gesuchstellerin in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamts Zürich 6 (Zahlungsbefehl vom 24. Februar 2023) – für ausstehende Mietzinsen – provisorische Rechtsöffnung für Fr. 36'000.-- nebst 5 % Zins seit 31. Oktober 2022; die Kosten- und Entschädigungsfolgen wurden zu Lasten der Gesuchsgegnerin geregelt (Urk. 21 = Urk. 24).

b) Hiergegen erhob die Gesuchsgegnerin am 3. Juni 2024 fristgerecht Beschwerde und stellte den Beschwerdeantrag (Urk. 23 S. 2):

"Ich schulde [der Gesuchstellerin] keine Monatsmietzinse von Juli 2022 bis Februar 2023 (8 x CHF 4500.–) in Höhe von CHF 36'000.– samt 5% Zins seit 31. Oktober 2022. "

c) Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-22). Da sich die Beschwerde sogleich als offensichtlich 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 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 anhand von konkret dagegen vorgebrachten Beanstandungen. Die Beschwerde muss sich daher mit den entsprechenden Entscheidungsgründen der Vorinstanz konkret und im Einzelnen auseinandersetzen; eine bloss Darstellung der Sach- und/oder Rechtslage aus eigener Sicht genügt nicht. Was nicht rechtsgenügend beanstandet wird, braucht vom Obergericht nicht überprüft zu werden und hat insofern grundsätzlich Bestand. Sodann sind im Beschwerdeverfahren neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO); was im erstinstanzlichen Verfahren nicht vorgetragen wurde, kann im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht bzw. nachgeholt werden.

b) Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die Gesuchstellerin stütze sich auf einen Mietvertrag vom 30. Mai 2022 über einen möblierten Gewerberaum, den die Gesuchsgegnerin als Solidarmieterin unterzeichnet habe und in welchem sich die Mietpartei zur Vorauszahlung eines monatlichen Mietzinses von Fr. 4'500.-- ab 1. Juni 2022 verpflichtet habe; offen seien die Mietzinse der acht Monate Juli 2022 bis Februar 2023, total Fr. 36'000.--. Der Mietvertrag stelle einen provisorischen Rechtsöffnungstitel dar (Urk. 24 Erwägung 2). Dagegen habe die Gesuchsgegnerin vorgebracht, die Untervermietung der Ladenfläche sei von der Verwaltung nicht genehmigt worden und der Mietzins liege über der gesetzlichen Grenze; ausserdem habe "C.\_\_\_\_\_" (die Untervermieterin) bereits im Juni 2022 den Rollladen heruntergelassen, sodass "diese tagelang zugedeckt" gewesen sei und sie die Ladenfläche nicht richtig habe nutzen können. Soweit die Vorbringen das schwierige Verhältnis zwischen ihr und "C.\_\_\_\_\_" beschreiben würden, seien sie im Rechtsöffnungsverfahren unbehelflich, da in diesem lediglich zu beurteilen sei, ob die im Mietvertrag erbrachte Schuldanererkennung der Gesuchsgegnerin nicht mehr gelte, weil diese substantiiert vorbringe, dass die Gesuchstellerin ihre Leistung nicht oder nicht richtig erbracht habe. Die Gesuchsgegnerin bringe aber keine Gründe vor, die ihre Pflicht zur Zahlung der Mietzinsausstände in Frage stellen würden; ohnehin seien ihre Behauptungen grösstenteils nicht näher untermauert. Soweit im Vorbringen betreffend Rollladen sinngemäss eine Mängelrüge zu sehen wäre, sei dieser Mangel zuwenig substantiiert worden (wann er vorgelegen habe, wie sie darauf reagiert habe, inwiefern der Ladenbetrieb dadurch beeinträchtigt worden sei). Im Rechtsöffnungsverfahren müsse der Herabsetzungsanspruch sodann zahlenmässig beziffert werden; die Gesuchsgegnerin äussere sich jedoch nicht zur Herabsetzungshöhe. Ihre Einwendungen würden daher dem Rechtsöffnungsgesuch nicht entgegenstehen. Weitere Gründe habe die Gesuchsgegnerin nicht vorgebracht und würden sich nicht aus den Akten ergeben. Somit sei der Gesuchstellerin für die Mietzinse provisorische Rechtsöffnung zu erteilen (Urk. 24 Erwägung 3).

c) Die Gesuchsgegnerin bringt in ihrer Beschwerde zusammengefasst vor, nach Unterzeichnung des Untermietvertrages habe die Vermieterin ("C.\_\_\_\_\_" ) die erste Monatsmiete von Fr. 4'500.-- sowie Fr. 13'500.-- als Kautions erhalten. Wegen

Störung und Theater mit "C.\_\_\_\_\_" habe sie (die Gesuchsgegnerin) aber kein Geschäft führen können und sie sei Ende Juni 2022 ausgezogen. Sie sei zur Polizei gegangen, welche sie an die Schlichtungsbehörde verwiesen habe; dort habe sie auch eine Klagebewilligung erhalten. Daraufhin habe ihr "C.\_\_\_\_\_" auf Ende September 2022 gekündigt, um das erhaltene Geld als Miete für Juli bis September 2022 zu rechtfertigen. Unter dem Vorwand, ein Sperrkonto eröffnen zu wollen, habe ihr der Rechtsvertreter der Gesuchstellerin im Dezember 2022 erneut den Schlüssel gegeben. Sie habe die Ladenfläche aber nicht nutzen können. Zudem habe "C.\_\_\_\_\_" bereits nach ihrem Auszug Nachmieter gefunden (Urk. 23).

d) Mit diesen Beschwerdevorbringen wird die vorinstanzliche Begründung für die Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung nicht konkret beanstandet. Den Einwand, die Gesuchsgegnerin habe die gemietete Ladenfläche nicht ordnungsgemäss nutzen können, hat bereits die Vorinstanz verworfen (Urk. 24 Erwägung 3.3) und die Gesuchsgegnerin stellt jenen Erwägungen nichts entgegen. Dass die Gesuchsgegnerin nach "Störung und Theater" der Vermieterin Ende Juni 2022 ausgezogen sei, der Mietvertrag von "C.\_\_\_\_\_" auf Ende September 2022 gekündigt worden sei, ihr im Dezember 2022 erneut der Schlüssel gegeben worden sei und die Gesuchstellerin bereits nach ihrem Auszug Nachmieter gefunden habe, hat die Gesuchsgegnerin im vorinstanzlichen Verfahren nicht vorgebracht (vgl. Urk. 18); diese neuen Behauptungen können daher im Beschwerdeverfahren nicht berücksichtigt werden (Art. 326 Abs. 1 ZPO; vgl. vorstehend Erwägung 2.a).

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

3. a) Für das Beschwerdeverfahren beträgt der Streitwert Fr. 36'000.--. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG auf Fr. 400.-- festzusetzen.

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

c) Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, der Gesuchsgegnerin zufolge ihres Unterliegens, der Gesuchstellerin mangels relevanter Aufwendungen (Art. 106 Abs. 1, Art. 95 Abs. 3 ZPO).

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.-- festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden der Gesuchsgegnerin auferlegt.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage von Kopien der Urk. 23A+B und 25/1-5, 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. 36'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.  
Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 24. Juni 2024

Obergericht des Kantons Zürich  
I. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. F. Rieke

versandt am:  
ip