

# Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RT240123-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender,  
Oberrichter lic. iur. K. Vogel und Oberrichterin lic. iur. N. Jeker  
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. F. Rieke

## Beschluss und Urteil vom 6. September 2024

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X. \_\_\_\_\_

gegen

1. **B.** \_\_\_\_\_,

2. **C.** \_\_\_\_\_,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

betreffend **Rechtsöffnung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Dielsdorf vom 9. August 2024 (EB240001-D)**

### **Erwägungen:**

1. a) Mit Urteil vom 9. August 2024 erteilte das Bezirksgericht Dielsdorf (Vorinstanz) den Gesuchstellern in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamts Dielsdorf-Nord (Zahlungsbefehl vom 20. November 2023) – für den ausstehenden Mietzins für November 2023 – provisorische Rechtsöffnung für Fr. 2'250.-- nebst 5 % Zins seit 8. November 2023; die Kosten- und Entschädigungsfolgen wurden zu Lasten der Gesuchsgegnerin geregelt (Urk. 11 = Urk. 14).

b) Hiergegen erhob die Gesuchsgegnerin, nunmehr anwaltlich vertreten, am 26. August 2024 fristgerecht (vgl. Urk. 12/3) Beschwerde und stellte die folgenden Beschwerdeanträge (Urk. 13 S. 2):

- "1. Es sei das Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 9. August 2024 vollumfänglich aufzuheben und es sei das Gesuch um provisorische Rechtsöffnung der Beschwerdegegner vom 5. Januar 2024 abzuweisen.
2. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zur neuen Entscheidung zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8.1 % MWSI.) zu Lasten der Beschwerdegegner."

c) Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-12). Da sich die Beschwerde sogleich als unbegründet erweist, kann auf weitere Prozesshandlungen verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2. Mit dem heutigen Endentscheid im Beschwerdeverfahren wird das in der Beschwerdeschrift gestellte Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung (Urk. 13 S. 2, S. 15-17) obsolet.

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 anhand von konkret dagegen vorgebrachten Beanstandungen. Die Beschwerde muss sich daher mit den entsprechenden Entscheidungsgründen der Vorinstanz konkret und im

Einzelnen auseinandersetzen; pauschale Verweisungen auf bei der Vorinstanz eingereichte Rechtsschriften oder eine blossе Darstellung der Sach- und/oder Rechtslage aus eigener Sicht genügen 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 Gesuchsteller stützten sich auf den von beiden Parteien unterzeichneten Mietvertrag vom 15. bzw. 16. März 2016, wobei der Nettomietzins ab Juni 2022 von Fr. 2'500.-- auf Fr. 2'250.-- reduziert worden sei. Der geschuldete Mietzins gehe explizit aus dem Mietvertrag hervor; der Mietvertrag stelle damit einen provisorischen Rechtsöffnungstitel dar. Der Mietzins sei auch fällig, da er gemäss Mietvertrag jeweils monatlich zum Voraus zu bezahlen sei. Der Stellungnahme der Gesuchsgegnerin samt Beilagen seien keine Einwendungen zu entnehmen, welche die Schuldanerkennung (hier: den Mietvertrag) sofort entkräften würden. Zwar erscheine ausgewiesen, dass die Gesuchsgegnerin nicht mehr im Mietobjekt wohnhaft sei; gleichwohl bleibe sie gemäss dem Mietvertrag haftbar bis zur Auflösung des Mietverhältnisses am 30. Juni 2024. Allfällige Mängel an der Mietsache sowie einen entsprechenden Herabsetzungsanspruch hätte die Gesuchsgegnerin substantiiert dartun müssen, was sie jedoch unterlassen habe. Ebenfalls nicht geltend gemacht worden seien die Einwendungen der Zahlung, Stundung oder Verjährung. Demgemäss sei für die betriebene Forderung die provisorische Rechtsöffnung zu erteilen (Urk. 14 S. 2-6).

c) Die Beschwerde der Gesuchsgegnerin beruht darauf, dass einerseits sie im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemacht habe, dass das Verhältnis zwischen ihr und den Gesuchstellern sich nach ihrem Klinikaufenthalt im Frühjahr 2023 so massiv verschlechtert habe, dass ihr das Leben im Mietobjekt durch die Gesuchsteller verunmöglicht worden sei, und andererseits die Vorinstanz zu Unrecht diese Vorbringen nicht als genügende Einwendung des nicht erfüllten Vertrags gegen den Mietvertrag habe genügen lassen. Bei vollkommen zweiseitigen Verträgen, wie

vorliegend dem Mietvertrag, müsse gemäss der "Basler Rechtsöffnungspraxis" der Schuldner nämlich die nicht gehörige Erbringung der Gegenleistung nur behaupten und nicht glaubhaft machen; bestreite der Schuldner in nicht offensichtlich unhaltbarer Weise die Erbringung der Gegenleistung, so müsse der Gläubiger die bereits erbrachte Leistung beweisen und nicht nur glaubhaft machen. Die Vorinstanz habe das Recht falsch angewendet, indem sie die Einwendungen der Gesuchsgegnerin nicht als genügend gewertet habe (Urk. 13 S. 5 ff.).

d) Vorliegend bildet der Mietvertrag vom 15./16. März 2016 (Urk. 4/1) den (provisorischen) Rechtsöffnungstitel. Bei einem Mietvertrag stehen sich die Überlassung einer Sache zum Gebrauch gegen Leistung eines Mietzinses synallagmatisch gegenüber (vgl. Art. 253 OR). Dass das Mietobjekt der Gesuchsgegnerin zur Verfügung stand, d.h. ihr von den Gesuchstellern überlassen wurde, ist vorliegend nicht strittig. Die Gesuchsgegnerin hat im vorinstanzlichen Verfahren vorgetragen, sie habe mit den Gesuchstellern ein äusserst konstruktives, sogar freundschaftliches Verhältnis gehabt, habe dann aber im Frühjahr 2023 eine akute Krisensituation mit Klinikaufenthalt durchleben müssen; in dieser Zeit sei das Verhalten der Gesuchsteller zunehmend toxisch geworden und sie habe schliesslich auf Anraten ihres Psychiaters Anfang Oktober 2023 die Wohnung verlassen, weil sie bei weiterem Aufenthalt jederzeit mit einem "Überfall" der Gesuchsteller [Kontaktaufnahme zwecks Erinnerung an die Mieterpflichten] hätte rechnen müssen (Urk. 8). Diese Einwendungen betreffen damit nicht die Tauglichkeit des Mietobjektes zum Gebrauch (Art. 256 Abs. 1 OR), sondern persönliche Verhältnisse auf Seiten der Gesuchsgegnerin. Einwendungen dieser Art, welche nicht den Austausch der Hauptpflichten betreffen, sind nun aber glaubhaft zu machen, wogegen blosser Behauptungen nicht genügen; dies ist kein Anwendungsfall der "Basler Rechtsöffnungspraxis". Dass die Gesuchsgegnerin diese Einwendungen glaubhaft gemacht hätte, wird in der Beschwerde nicht geltend gemacht (die von der Gesuchsgegnerin eingereichte Bestätigung ihres Psychiaters [Urk. 10/10] beruht naturgemäss auf ihren eigenen Angaben und ist daher als Glaubhaftmachungsmittel nicht geeignet). Die Vorbringen der Gesuchsgegnerin im vorinstanzlichen Verfahren genügen damit nicht, um den Mietvertrag als provisorischen Rechtsöffnungstitel zu entkräften (Art. 82 Abs. 2 SchKG).

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

4. a) Für das Beschwerdeverfahren beträgt der Streitwert Fr. 2'250.--. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG auf Fr. 200.-- festzusetzen.

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

c) Die Gesuchsgegnerin hat ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren gestellt (Urk. 13 S. 2, S. 15-17). Ein Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege setzt allerdings neben der Mittellosigkeit auch voraus, dass die Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheinen (Art. 117 lit. b ZPO). Die Beschwerde ist jedoch als aussichtslos anzusehen (vgl. vorstehende Erwägungen), weshalb das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege abzuweisen ist.

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

#### **Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch der Gesuchsgegnerin um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung erfolgen mit dem nachstehenden Erkenntnis.

#### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 200.-- 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 Gesuchsteller unter Beilage der Doppel von Urk. 13, 16 und 17/2-18, 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. 2'250.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 6. September 2024

Obergericht des Kantons Zürich  
I. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. F. Rieke

versandt am:  
ib