

# Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RT240149-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender,  
Oberrichterin lic. iur. B. Schärer und Oberrichter lic. iur. K. Vogel  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Müller

## Urteil vom 26. Februar 2025

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_

gegen

**B.** \_\_\_\_\_ **AG,**

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y1. \_\_\_\_\_ und / oder  
Rechtsanwältin MLaw Y2. \_\_\_\_\_

betreffend **Rechtsöffnung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Pfäffikon vom 8. August 2024 (EB240093-H)**

## **Erwägungen:**

### **I.**

1. Mit Urteil vom 8. August 2024 erteilte die Vorinstanz der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (fortan Gesuchstellerin) in der gegen den Gesuchsgegner angehobenen Betreuung Nr. 1 des Betreibungsamtes Pfäffikon ZH (Zahlungsbefehl vom 23. Mai 2024) definitive Rechtsöffnung für den Betrag von Fr. 4'500.– nebst Zins zu 5 % seit dem 13. Mai 2024 (Urk. 21 S. 9).

2. Hiergegen erhob der Gesuchsgegner mit Eingabe vom 9. Oktober 2024 rechtzeitig (Art. 321 Abs. 2 ZPO sowie Urk. 18/2) Beschwerde mit den folgenden Anträgen (Urk. 20 S. 2):

"1. Das Urteil des Bezirksgerichts Pfäffikon, Einzelgericht im summarischen Verfahren, vom 8. August 2024, Geschäfts-Nr. EB240093 sei aufzuheben und die Rechtsöffnung in der Betreuung Nr. 1, Betreibungsamt Pfäffikon, Zahlungsbefehl vom 23. Mai 2024, abzuweisen.

2. Eventualiter sei das Urteil des Bezirksgerichts Pfäffikon, Einzelgericht im summarischen Verfahren, vom 8. August 2024, Geschäfts-Nr. EB240093 aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, inklusive Neuverteilung der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. gesetzlicher MwSt. zu Lasten der Beschwerdegegnerin."

3. Mit Verfügung vom 14. Oktober 2024 wurde das Gesuch des Gesuchsgegners um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen und ein Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 450.– verlangt (Urk. 26 S. 3 f. ), welcher innert der mit Verfügung vom 29. Oktober 2024 angesetzten Nachfrist (Urk. 27) einging (Urk. 28). Mit Eingabe vom 13. Dezember 2024 erstattete die Gesuchstellerin innert der ihr mit Verfügung vom 2. Dezember 2024 (Urk. 29) angesetzten Frist die Beschwerdeantwort, mit welcher sie die Abweisung der Beschwerde beantragt (Urk. 30). Die Beschwerdeantwort wurde dem Gesuchsgegner am 6. Januar 2025 zur Kenntnisnahme zugestellt (Urk. 30), woraufhin er mit Eingabe vom 9. Januar 2025 Stellung

nahm (Urk. 32). Die Stellungnahme wurde der Gesuchstellerin am 28. Januar 2025 zur Kenntnisnahme zugestellt (Urk. 32). Weitere Eingaben erfolgten nicht.

4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-19). Auf die Einholung einer Stellungnahme der Vorinstanz kann verzichtet werden (Art. 324 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

## II.

1. Das Beschwerdeverfahren stellt keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens dar. Sein Zweck beschränkt sich darauf, den erstinstanzlichen Entscheid auf bestimmte, in der Beschwerde zu beanstandende Mängel hin zu überprüfen. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Hierfür hat sich die beschwerdeführende Partei (im Sinne einer Eintretensvoraussetzung) konkret mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und unter Bezugnahme auf konkrete Aktenstellen hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft zu betrachten ist, d.h. an einem der genannten Mängel leidet; die blosser Verweisung auf die Ausführungen vor Vorinstanz oder in anderen Rechtsschriften oder deren blosser Wiederholung genügen nicht (Art. 321 Abs. 1 ZPO und dazu BGer 5A\_247/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 3; BGer 5D\_65/2014 vom 9. September 2014 E. 5.4.1; BGer 5A\_488/2015 vom 21. August 2015 E. 3.2, je m.Hinw. auf BGE 138 III 374 E. 4.3.1). 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. Insofern erfährt der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (Art. 57 ZPO; "iura novit curia") im Beschwerdeverfahren eine Relativierung. In diesem Rahmen ist auf die Parteivorbringen einzugehen, soweit dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist (BGE 134 I 83 E. 4.1 m.w.Hinw.; BGE 141 III 28 E. 3.2.4; BGE 143 III 65 E. 5.2; OGer ZH RT2000126 vom 30.07.2021 E. 2.3).

2. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (zum Nachweis eines Beschwerdegrundes) sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO); es herrscht grundsätzlich ein umfassendes Novenverbot sowohl für echte als auch unechte Noven (BGer 5A\_872/2012 vom 22. Februar 2013 E. 3; BGer 5A\_405/2011 vom 27. September 2011 E. 4.5.3 m.w.Hinw.; vgl. aber immerhin BGE 139 III 466 E. 3.4; BGE 145 III 422 E. 5.2; BGer 4A\_51/2015 vom 20. April 2015 E. 4.5.1).

### III.

1. Vorliegend ist strittig, ob es dem Gesuchsgegner gelang, den definitiven Rechtsöffnungstitel der Gesuchstellerin mittels der Einrede der Tilgung durch Verrechnung und dem hierzu eingereichten Mietvertrag zu entkräften.

2. Die Vorinstanz erwog, mit der Verfügung des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 30. April 2024, worin der Gesuchsgegner verpflichtet worden sei, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 4'500.– zu bezahlen, verfüge die Gesuchstellerin über einen definitiven Rechtsöffnungstitel. Der Gesuchsgegner habe Tilgung durch Verrechnung geltend gemacht und einen zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag über Büroräumlichkeiten ins Recht gelegt, worin die Gesuchstellerin verpflichtet worden sei, einen monatlichen Mietzins von Fr. 7'000.– zu bezahlen. Der Gesuchsgegner habe geltend gemacht, die Gesuchstellerin habe die Mietzinse über Jahre hinweg bezahlt und erst ab Mai 2024 seien die Zahlungen eingestellt worden, wodurch bis August 2024 Fr. 28'000.– offen und fällig geblieben seien. Der Gesuchsgegner sei im Zeitpunkt, als der Mietvertrag geschlossen worden sei, Verwaltungsratsmitglied bei der Gesuchstellerin und nach interner Praxis ermächtigt gewesen, Verträge selber zu unterschreiben. Da der Mietzins während rund sechseinhalb Jahren bezahlt worden sei, wären allfällige von der Gesuchstellerin vorgebrachte Formmängel bereits geheilt worden und ein Mietvertrag durch konkludentes Verhalten zustande gekommen (Urk. 21 S. 3 f.).

Weiter erwog die Vorinstanz, in Bezug auf Mietverträge würden fällige Mietzinse und die bezifferten Nebenkosten einen provisorischen Rechtsöffnungstitel darstel-

len. Die Anforderungen an die Unterschrift und Form des Vertrages würden sich nach dem Obligationenrecht richten. Bei einer Aktiengesellschaft seien die Zeichnungsberechtigten im Handelsregister festgehalten. Seien einzelne Personen nur durch Kollektivunterschrift zeichnungsberechtigt, entfalteten Rechtsgeschäfte ihre Wirkung grundsätzlich nur dann, wenn sie durch das geforderte Kollektiv unterzeichnet würden. Daneben bestünden andere Handlungsvollmachten, durch die eine Gesellschaft rechtlich gebunden werden könne. Dies erfolge durch interne Bevollmächtigung. Aus dem Grundsatz, dass interessenwidriges Verhalten den Rahmen der Vollmacht überschreite, folge, dass Inselfgeschäfte und insbesondere das Selbstkontrahieren (Vertreter und Dritter seien identisch) in aller Regel von der Vollmacht nicht gedeckt seien. Das Verbot von Inselfgeschäften gelte indessen nicht absolut. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung könne ein Inselfgeschäft ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Gefahr einer Benachteiligung des Vertretenen nach der Natur des Geschäfts ausgeschlossen werden könne oder wenn der Vertretene den Vertreter zum Abschluss des Rechtsgeschäfts ermächtigt oder dieses im Nachhinein genehmigt habe. Eine Gefahr einer Benachteiligung des Vertretenen sei nach der Natur des Geschäfts insbesondere dann ausgeschlossen, wenn Markt- oder Börsenpreise vorhanden seien (Urk. 21 S. 5 f.).

Die Erteilung der definitiven Rechtsöffnung sei nur zu verwehren, wenn es dem Gesuchsgegner gelinge, die Tilgung der Schuld durch Verrechnung unverzüglich durch Urkunden zu beweisen. Diese müssten derart sein, dass sie mindestens zur provisorischen Rechtsöffnung berechtigen würden. Der vom Gesuchsgegner beigebrachte Mietvertrag erfülle diese Voraussetzung vorliegend nicht. Zum einen gehe aus dem Handelsregisterauszug der Gesuchstellerin hervor, dass der Gesuchsgegner nie einzelzeichnungsberechtigt gewesen sei. Aus dem Vorbringen des Gesuchsgegners, er sei nach interner Praxis dazu berechtigt gewesen, Verträge selber abzuschliessen, lasse sich mangels beweisrelevanter Belege nichts zu seinen Gunsten ableiten. Zum anderen sei der Gesuchsgegner beim Abschluss des Mietvertrages gleichzeitig als Mieter sowie als Vermieter aufgetreten. Als damaliges Mitglied des Verwaltungsrates mit Kollektivunterschrift zu zweien habe er damit mutmasslich gegen das Verbot von Inselfgeschäften verstossen. Eine offensichtliche Ausnahme des Verbots greife indes nicht, zumal für Mietzinse auch keine

Marktpreise vorlägen, die eine Benachteiligung der Gesellschaft bzw. der Gesuchstellerin ausschliessen würden. Es könne deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass der Mietvertrag an einem Formmangel leide. Dieser könnte allenfalls durch die langjährige Erfüllung des Mietvertrages geheilt worden sein. Jedenfalls gelinge es dem Gesuchsgegner nicht, den definitiven Rechtsöffnungstitel durch völlig eindeutige Urkunden zu entkräften, und es sei nicht Sache des Rechtsöffnungsgerichts, über heikle materiellrechtliche Fragen – vorliegend über das Zustandekommen eines Mietvertrages durch konkludentes Handeln – zu befinden. Der Mietvertrag könne nicht als vorbehalts- und bedingungslose Schuldanerkennung gelten. Im Ergebnis scheitere der Gesuchsgegner mit der Einrede der Verrechnung und der Gesuchstellerin sei für die Forderung von Fr. 4'500.– definitive Rechtsöffnung zu erteilen (Urk. 21 S. 6 f.).

Die Gesuchstellerin habe zudem Verzugszins von 5 % auf Fr. 4'500.– seit dem 13. Mai 2024 gefordert. Das Datum entspreche dem Eingang des Arrestbefehls vom 10. Mai 2024 bei der Gesuchstellerin. Sie wäre sogar bereits ab Stellung des Arrestbegehrens am 7. Mai 2024 berechtigt gewesen, Verzugszinsen zu verlangen und somit erst Recht ab dem 13. Mai 2024. Der Gesuchstellerin sei daher auch definitive Rechtsöffnung für 5 % Zins auf den Betrag von Fr. 4'500.– seit dem 13. Mai 2024 zu erteilen (Urk. 21 S. 8).

3.1 Der Gesuchsgegner rügt, die Gesuchstellerin habe durch die mehrjährige Zahlung der Mietzinse die bedingungslose Schuldanerkennung in Form des Mietvertrages jedenfalls genehmigt. Auch bei einem Inschlaggeschäft könne vom Vertreter von einer Vollmacht ausgegangen werden, wenn beispielsweise ein stillschweigendes Einverständnis des Vertretenen in Form einer nachträglichen Genehmigung i.S.v. Art. 38 OR vorliege. Die Genehmigung sei an keine bestimmte Form gebunden und könne auch konkludent, z.B. durch Zahlung einer Rate erfolgen. Eine konkludente Genehmigung liege beispielsweise vor, wenn beide Parteien ein Dauerschuldverhältnis während längerer Zeit als gültig behandelt hätten. So habe das Bundesgericht entschieden, dass die über Jahre widerspruchslose Entgegennahme von Rentenleistungen eine Genehmigung durch konkludentes Verhalten darstelle und aus dem fehlenden Widerspruch nach Treu und Glauben von einer

Zustimmung ausgegangen werden könne. Gleiches müsse auch gelten, wenn über Jahre widerspruchslos Mietzinse bezahlt und angenommen würden. Die Rechtslage sei somit klar. Es liege ein möglicherweise ursprünglich an einem Formmangel leidender Mietvertrag vor, welcher durch die unbestrittenermassen jahrelange Zahlung und Annahme der Mietzinse gelebt und somit genehmigt worden sei. Die Genehmigung wirke auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses zurück. Seit dem 1. Oktober 2017 liege somit ein gültiger Mietvertrag vor. Es handle sich bei der Frage, ob der Mietvertrag nachträglich genehmigt worden oder konkludent zustande gekommen sei, nicht um eine heikle materiellrechtliche Frage oder eine Ermessensfrage. Die jahrelangen voraussetzungs- und bedingungslosen Mietzinszahlungen durch die Gesuchstellerin würden sich einzig damit erklären lassen, dass sie selbst auch von einem Mietverhältnis ausgegangen sei. Zudem befinde sich die Gesuchstellerin noch immer im Mietobjekt (Urk. 20 S. 10 f.).

Die Vorinstanz habe das Recht unrichtig angewandt, indem sie zwar erwogen habe, der Mietvertrag stelle für fällige Mietzinse einen provisorischen Rechtsöffnungstitel dar, dann aber davon ausgegangen sei, der Gesuchsgegner habe es nicht geschafft, den definitiven Rechtsöffnungstitel mittels völlig eindeutiger Urkunden zu entkräften und sie müsse nicht über heikle materiellrechtliche Fragen entscheiden. Der Gesuchsgegner habe aufgezeigt, dass der Mietvertrag genehmigt worden sei und eine vorbehalts- und bedingungslose Schuldanerkennung darstelle. Weiter habe er aufgezeigt, dass die Verrechnungsvoraussetzungen vorliegen würden. Die Forderung der Gesuchstellerin sei somit durch Verrechnung getilgt worden und das Rechtsöffnungsgesuch hätte abgewiesen werden müssen (Urk. 20 S. 11).

3.2 Die Gesuchstellerin hält dagegen, der Gesuchsgegner verzichte aus für sich sprechenden Gründen darauf, seine vermeintliche Mietzinsforderung in einem Erkenntnisverfahren geltend zu machen. Er versuche vielmehr, das verfassungsmässig und konventionsrechtlich verbürgte Recht der Gesuchstellerin auf Beurteilung der gegenüber ihr zur Verrechnung gebrachten angeblichen Mietzinsforderung in einem Erkenntnisverfahren zu unterlaufen, indem er seine angebliche Forderung ausschliesslich aber bindend vom Rechtsöffnungs- und damit Vollstreckungsgericht geprüft haben wolle. Dies verletze den Anspruch auf gerichtliche Beurteilung.

Deswegen lasse auch das Bundesgericht sowie das Obergericht des Kantons Zürich die Geltendmachung einer Verrechnung im Vollstreckungsverfahren nur zu, wenn Bestand und Höhe der Gegenforderung mittels völlig eindeutiger Urkunden ausgewiesen seien. Vorliegend liege keine völlig eindeutige, mittels Urkunde belegte Verrechnungsforderung vor. Vielmehr sei Bestand und Inhaberschaft der vermeintlichen Verrechnungsforderung aus mehreren, je für sich allein tragenden Gründen im Mindesten höchst fraglich (Urk. 30 S. 3).

Sie bestreite die Authentizität des als vermeintliche Kopie eingereichten Mietvertrages. Der Gesuchsgegner habe am Tag vor der Rechtsöffnungsverhandlung die Verrechnung erklärt, so dass sie habe antizipieren können, der Gesuchsgegner werde an der Verhandlung einen Mietvertrag vorlegen. Da ihr für die Büroräumlichkeiten kein Mietvertrag zwischen ihr und dem Gesuchsgegner bekannt gewesen sei, habe sie bzw. ihr Organ sich bei ihrer Treuhänderin erkundigt, ob sie Kenntnis von einem entsprechenden Mietvertrag habe, welche dies verneint und gemeint habe, nach ihrem Kenntnisstand bestünde kein solcher. Dieser Vortrag sei unbestritten geblieben und somit anerkannt. Das Gegenargument des Gesuchsgegners, er habe keinen Zugriff auf das Original des Mietvertrages, da sich dieses in den Büroräumlichkeiten der Gesuchstellerin befinde, er aber ein Hausverbot habe, greife nicht. Gemäss dem in vermeintlicher Kopie eingereichten angeblichen Mietvertrag sei dieser "zweifach ausgefertigt" worden. Es erscheine somit wenig plausibel, dass der Gesuchsgegner vergessen habe, zwei Originale des Vertrages auszufertigen, zugleich aber daran gedacht habe, eine Kopie des Vertrages anzufertigen (Urk. 30 S. 5 f.).

Ferner habe der Gesuchsgegner unstrittig zu keinem Zeitpunkt über die Einzelzeichnungsberechtigung verfügt, habe mithin die Gesuchstellerin zu keinem Zeitpunkt alleine binden können. Sodann wolle der Gesuchsgegner den in vermeintlicher Kopie eingereichten Mietvertrag für sich selbst und für die Gesuchstellerin unterzeichnet haben. Es liege somit eine unzulässige Selbstkontrahierung vor, sodass der Gesuchsgegner, wenn er sie im Grundsatz allein verpflichten könnte, jedenfalls für den Abschluss des angeblichen Mietvertrages über keine Vertretungsmacht verfügt habe. Diesbezüglich bringe der Gesuchsgegner vor, seine fehlende

Vertretungsmacht sei genehmigt worden, indem sie jahrelang Mietzinse gezahlt habe. Wenn sie aber anerkanntermassen keine Kenntnis von einem Vertrag zwischen ihr und dem Gesuchsgegner gehabt habe und sie anerkanntermassen auch nie an den Gesuchsgegner, sondern an Frau C.\_\_\_\_\_ und den Gesuchsgegner zur gesamten Hand geleistet habe, erhelle nicht, wie sie eine fehlende Vertretungsmacht durch schlüssiges Handeln hätte genehmigen können. Eine Genehmigung der fehlenden Vertretungsmacht komme daher nicht in Betracht. Ohnehin gelte jedoch, dass ein Vertrag, der für seine Gültigkeit auf eine Duldungsvollmacht angewiesen sei, unter keinen Umständen eine vollkommen eindeutige Urkunde für das Bestehen einer Verrechnungsforderung darstellen könne (Urk. 30 S. 7 f.).

3.3 Der Gesuchsgegner führt in seiner Stellungnahme vom 9. Januar 2025 aus, es sei höchstrichterlich anerkannt, dass im Rechtsöffnungsverfahren die Verrechnung erklärt werden könne. Dass er sich zu diesem Schritt und nicht zur Einleitung eines Erkenntnisverfahrens entschieden habe, sei insofern ohne Weiteres zulässig (Urk. 32 S. 2).

Weiter seien die Ausführungen der Gesuchstellerin, in welchen sie darlege, weshalb es unglaublich sei, dass er kein Original aber eine Kopie des Mietvertrages vorlegen könne und dass der Mietvertrag im Doppel vorliegen müsste, neu und unbeachtlich. Es sei aber letztlich irrelevant, ob die Gesuchstellerin Kenntnis vom physischen Mietvertrag gehabt habe oder nicht, da sie während Jahren den Mietzins bezahlt habe, was sie auch eingestanden habe. Gemäss Mietvertrag seien die Mietzinse an den Gesuchsgegner, welcher als Vermieter aufgeführt sei, zu bezahlen. Ob Frau C.\_\_\_\_\_ einen anteiligen Anspruch auf die Mietzinszahlungen habe, betreffe das Verhältnis zwischen ihm und Frau C.\_\_\_\_\_ und ändere nichts daran, dass die Mietzinse an ihn als Vermieter zu bezahlen seien (Urk. 32 S. 2 f.).

4.1 Die definitive Rechtsöffnung wird nicht erteilt, wenn der Schuldner durch Urkunden beweist, dass seine Schuld nach dem Erlass des Urteils oder der Verfügung getilgt oder gestundet wurde oder die Verjährung eingetreten ist. Die Tilgung und Stundung muss bewiesen werden, glaubhaft machen genügt nicht. Der Beweis der Tilgung und Stundung muss gemäss dem Wortlaut des Gesetzes durch Urkunden geleistet werden. Urkunden sind Schriftstücke. Pläne, Photographien, Ton- und

Bildaufnahmen, elektronische Dateien, welche im Zivilprozess den Urkunden gleichgestellt werden, sind keine Urkunden i.S.v. Art. 81 SchKG (BSK SchKG-Staehelin, Art. 81 N 4). Als Beweis der Tilgung durch Verrechnung können nur solche Urkunden für die Gegenforderung gelten, die mindestens zur provisorischen Rechtsöffnung berechtigen würden. Dabei genügt ein zweiseitiger Vertrag, welcher durch blosser Behauptung, die Gegenleistung sei nicht ordnungsgemäss erfüllt worden, als Rechtsöffnungstitel zu Fall gebracht werden kann, nicht, sondern es bedarf einer vorbehalts- und bedingungslosen Schuldanererkennung (BSK SchKG-Staehelin, Art. 81 N 10). Die Tilgung durch Verrechnung kann somit nur zugelassen werden, wenn die Gegenforderung des Schuldners ihrerseits durch ein gerichtliches Urteil oder durch eine vorbehaltlose Anerkennung der Gegenpartei belegt ist (BGE 136 III 624 E. 4.2.1).

4.2 Der Gesuchsgegner bringt primär vor, er habe den definitiven Rechtsöffnungstitel der Gesuchstellerin entkräftet, indem er belegt habe, dass die Gesuchstellerin die Mietzinse jahrelang vorbehaltlos bezahlt habe, sodass selbst ein allfälliger Formmangel geheilt worden sei. Diese Aussagen des Gesuchsgegners mögen im Rahmen eines Erkenntnisverfahrens reüssieren. Die Gesuchstellerin bestreitet auch nicht, dass faktisch ein Mietverhältnis vorliegt. Im Gegenteil: Sie führt selbst aus, sie habe die Mietzinse geleistet und ihr Sitz befindet sich noch immer an der D. \_\_\_\_\_-strasse 1 in E. \_\_\_\_\_ und somit im besagten Mietobjekt (Urk. 30 S. 8; vgl. aktueller Handelsregisterauszug <https://www.zefix.ch/de/search/entity/list/firm/463698>, zuletzt besucht am 17. Februar 2025). Ein faktisches Mietverhältnis reicht jedoch nicht, um den definitiven Rechtsöffnungstitel zu entkräften. Diesbezüglich hat der Schuldner Urkunden beizubringen, welche ihn auch zur provisorischen Rechtsöffnung berechtigen. Der vom Gesuchsgegner ins Recht gelegte Mietvertrag genügt hierzu – wie die Vorinstanz zutreffend erwog – nicht. Die Gesuchstellerin zweifelt bereits an der Echtheit des in Kopie eingereichten Mietvertrages und macht geltend, sie habe keine Kenntnis, dass ein Mietvertrag in Schriftform existiere (Urk. 30 S. 5). Der Gesuchsgegner konnte sodann kein Original des Mietvertrages einreichen, da er angeblich über keines verfüge. Dieses würde sich noch immer in den Büroräumlichkeiten der Gesuchstellerin befinden. Unter Berücksichtigung der Umstände erscheint es wenig glaubhaft, dass der Gesuchsgegner über

kein Original verfügt, zumal er die einzige Person war, die diesen Mietvertrag je unterzeichnete. Er schloss den Mietvertrag auf Seiten des Vermieters als auch auf Seiten der Gesuchstellerin als Mieterin ab. Wie die Gesuchstellerin zutreffend vorbrachte, war der Gesuchsgegner jedoch nie einzelzeichnungsberechtigt (Urk. 15/1), sodass er die Gesuchstellerin nicht alleine binden konnte. Beim Abschluss des Mietvertrages handelte es sich um ein Insichgeschäft, was die Gesuchstellerin ebenfalls zutreffend vorbrachte. Es ist somit davon auszugehen, dass der Mietvertrag als formungültig zu qualifizieren ist, wovon im Übrigen auch der Gesuchsgegner auszugehen scheint (Urk. 20 S. 6 und 10). Entsprechend würde der eingereichte Mietvertrag nicht mehr zur provisorischen Rechtsöffnung berechtigen. Zwar kann ein Formmangel – wie der Gesuchsgegner zutreffend ausführt – beispielsweise durch stillschweigendes Einverständnis bzw. eine konkludente Genehmigung geheilt werden. Ein faktisches Mietverhältnis oder eine konkludente Duldungsvollmacht würden aber ebenso wenig zur provisorischen Rechtsöffnung berechtigen. Der Gesuchsgegner kann somit aus seiner Einwendung im Rechtsöffnungsverfahren nichts zu seinen Gunsten ableiten. Das Gesetz verlangt, dass der Beweis der Tilgung durch Verrechnung durch Urkunden geleistet wird, was dem Gesuchsgegner nicht gelungen ist. Aus diesen Gründen kann nicht von einer vorbehalts- und bedingungslosen Schuldanererkennung ausgegangen werden, welche den definitiven Rechtsöffnungstitel der Gesuchstellerin zu Fall bringen würde. Gegen die Zinsforderung wurden keine Einwendungen erhoben. Eine Korrektur der erstinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsregelung erübrigt sich unter diesen Umständen ebenfalls. Damit ist die Beschwerde abzuweisen und das vorinstanzliche Urteil zu bestätigen.

#### IV.

1. In Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG und unter Berücksichtigung des Streitwerts von Fr. 4'500.– ist die Entscheidunggebühr auf Fr. 450.– festzusetzen. Sie ist dem unterliegenden Gesuchsgegner aufzuerlegen und mit seinem Kostenvorschuss in gleicher Höhe (Urk. 26) zu verrechnen (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 111 Abs. 1 ZPO).
2. Aufgrund des Ausgangs des Verfahrens ist der Gesuchsgegner zu verpflichten, der Gesuchstellerin für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). In Anwendung von § 13 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2, § 9 sowie § 11 Abs. 1 AnwGebV ist die volle Parteientschädigung auf Fr. 1'125.– zzgl. 8.1% MwSt., total somit auf Fr. 1'216.10 festzusetzen. Der Gesuchsgegner ist zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'216.10 zu bezahlen.

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

1. Die Beschwerde wird abgewiesen und das Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Pfäffikon vom 8. August 2024 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 450.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Gesuchsgegner auferlegt und mit seinem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, der Gesuchstellerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'216.10 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. 4'500.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 26. Februar 2025

Obergericht des Kantons Zürich  
I. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw D. Müller

versandt am:  
ms