

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT240161-O/U

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

Urteil vom 14. November 2024

in Sachen

A._____,
Beklagte und Beschwerdeführerin

gegen

B._____ [Stiftung],
Klägerin und Beschwerdegegnerin
vertreten durch B._____ AG

betreffend **Rechtsöffnung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im summarischen
Verfahren am Bezirksgericht Horgen vom 17. Oktober 2024 (EB240213-F)**

Erwägungen:

1. a) Mit Urteil vom 17. Oktober 2024 erteilte das Bezirksgericht Horgen (Vorinstanz) der Klägerin in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamts Sihltal (Zahlungsbefehl vom 11. Juli 2024) – für ausstehende Mietzinsen – provisorische Rechtsöffnung für Fr. 3'845.52 nebst 5 % Zins seit 1. Oktober 2023; die Kosten wurden der Beklagten auferlegt und Parteientschädigungen wurden nicht zugesprochen (Urk. 8 = Urk. 11).

b) Hiergegen erhob die Beklagte am 30. Oktober 2024 fristgerecht (vgl. Urk. 9/2: Zustellung am 22. Oktober 2024) Beschwerde und stellte die folgenden Beschwerdeanträge (Urk. 10):

"Ich stelle den Antrag, dass dem Kläger [...] die definitive Rechtsöffnung *NICHT* erteilt wird."

c) Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-9). 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 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 Klägerin stütze sich auf den Mietvertrag vom 10. Mai 2020 für einen Lagerraum, in welchem sich die Beklagte unterschriftlich verpflichtet habe, der Klägerin einen monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'229.95 zu bezahlen. Betrieben seien eine Differenz des Mietzinses für August 2023 und die Mietzinsen für September bis November 2023. Die Beklagte habe nicht in Abrede gestellt, dass der Mietvertrag bis November 2023 bestanden habe. Damit verfüge die Klägerin für die Betreibungsforderung über einen provisorischen Rechtsöffnungstitel. Bei einem Mietvertrag könne der Schuldner die Einrede der nicht gehörigen Erbringung der Gegenleistung geltend machen. Dazu würden zwar blossе Behauptungen reichen, doch dürften diese nicht völlig haltlos sein und müssten Mängel und damit ein Herabsetzungsanspruch zumindest substantiiert dargetan werden. Die Beklagte mache neben der Verweigerung des Zugangs zu einer WC-Anlage geltend, dass sie nach einem Ausfall einer Sicherung in ihrem Lagerraum keinen Strom mehr gehabt habe und der Elektroschaden über 10 Monate lang nicht repariert worden sei, weshalb die Benützung des Lagerraums nicht mehr möglich gewesen sei. Im Falle einer Mängelrüge genüge jedoch die blossе Behauptung der Erhebung einer solchen nicht, sondern es müsse glaubhaft gemacht werden, dass diese rechtzeitig erhoben worden sei. Dies habe die Beklagte nicht getan, weshalb bereits aufgrund fehlender Glaubhaftmachung der rechtzeitigen Mängelrüge die Rechtsöffnung nicht zu Fall gebracht werden könne. Ausserdem habe sie die behaupteten Mängel auch nicht substantiiert dargelegt. Schliesslich würden die Behauptungen der Beklagten auch als offensichtlich haltlos erscheinen, da nicht ersichtlich sei, warum sie über 10 Monate zugewartet habe, obwohl ihr die übliche Vorgehensweise einer schriftlichen Mängelrüge oder der Hinterlegung des Mietzinses offen gestanden hätte (Urk. 11 S. 3-6).

c) Die Beklagte macht in ihrer Beschwerde geltend, dass sie am *Freitag, 11. November 2022*, in ihrem gemieteten Lager einen Stromausfall gehabt habe, der ihr einen Lebensmittelschaden von Fr. 40'000.-- und Lohnausfallkosten von Fr. 120'000.-- beschert habe. Sie habe am *Montag, 14. November 2022*, den Hausbesitzer telefonisch informiert, der deswegen zwei Mechaniker vorbeigeschickt habe. Der Schaden sei bis zum November 2023 nie repariert worden. Sie verweise dazu auf den E-Mail-Verkehr vom 29. März 2023 (Urk. 10).

d) Die Beklagte legt in ihrer Beschwerde nicht dar, welche vorinstanzlichen Erwägungen sie als nicht korrekt beanstanden will. Aufgrund der Hervorhebung der Daten könnte zwar vermutet werden, dass damit die vorinstanzliche Erwägung der fehlenden Glaubhaftmachung der Rechtzeitigkeit der Mängelrüge beanstandet werden soll. Diesfalls konnte jedoch der erst mit der Beschwerde (im vorinstanzlichen Verfahren nicht) eingereichte Ausdruck eines E-Mail-Verkehrs vom 29. März 2023 nicht berücksichtigt werden, da im Beschwerdeverfahren neue Beweismittel nicht mehr zulässig sind (Art. 326 Abs. 1 ZPO; oben Erwägung 2.a). Ohnehin ist darin erwähnt, dass ein Elektriker am 16. März 2023 beauftragt worden sei, infolge Krankheit der Beklagten aber erst am 29. März 2023 die Gegebenheiten prüfen könne; damit ist die rechtzeitige Rüge eines Mangels vom 11. November 2022 oder 10. November 2022 (wie im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht; Urk. 7) keineswegs glaubhaft gemacht. Die übrigen vorinstanzlichen Erwägungen (Alternativbegründungen) betreffend mangelnde Substantiierung und vor allem Haltlosigkeit der Einwendungen werden sodann in der Beschwerde nicht beanstandet. Die Beschwerde erweist sich damit als offensichtlich unbegründet und sie ist demgemäss abzuweisen.

3. a) Für das Beschwerdeverfahren beträgt der Streitwert Fr. 3'845.52. 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 der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

c) Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, der Beklagten zufolge ihres Unterliegens, der Klägerin 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. 300.-- festgesetzt.

3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden der Beklagten auferlegt.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin unter Beilage von Kopien der Urk. 10 und 12/1-4, 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. 3'845.52. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 14. November 2024

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. F. Rieke

versandt am:
ib