

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT250104-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichter
lic. iur. K. Vogel und Oberrichterin lic. iur. N. Jeker sowie
Leitende Gerichtsschreiberin lic. iur. E. Ferreño

Urteil vom 8. September 2025

in Sachen

A._____ AG,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1._____ und / oder
Rechtsanwalt MLaw X2._____

gegen

B._____ AG,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch lic. iur. Rechtsanwältin Y._____

betreffend **Rechtsöffnung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts am Bezirksgericht Bülach
vom 6. Februar 2025 (EB240794-C)**

Erwägungen:

1. a) Mit zunächst unbegründetem (Urk. 14) und hernach begründetem Urteil vom 6. Februar 2025 erteilte die Vorinstanz der Gesuchstellerin und Be-

schwerdegegnerin (fortan Gesuchstellerin) in der Betreuung Nr. 1 des Betreibungsamts Kloten, Zahlungsbefehl vom 11. Oktober 2024, provisorische Rechtsöffnung für Fr. 2'281.19 nebst Zinsen zu 5 % seit 7. August 2024, für Fr. 2'281.19 nebst Zinsen zu 5 % seit 7. September 2024 und für Fr. 2'281.19 nebst Zinsen zu 5 % seit 7. Oktober 2024 sowie Entschädigung gemäss Dispositiv-Ziffer 4, wies das Rechtsöffnungsgesuch im Mehrbetrag ab, auferlegte der Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (fortan Gesuchsgegnerin) die Entscheidgebühr von Fr. 250.– und verpflichtete sie, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 400.– zu bezahlen (Urk. 18 Dispositiv-Ziffern 1-4 = Urk. 21 Dispositiv-Ziffern 1-4).

b) Hiergegen erhob die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 28. Mai 2025 (gleichentags zur Post gegeben; eingegangen am 2. Juni 2025; an Urk. 20 angehefteter Briefumschlag samt Sendungsverfolgung der Post) fristgerecht (Urk. 19) Beschwerde mit den folgenden Anträgen (Urk. 20 S. 2):

- "1. Das Urteil EB240794 des Bezirksgerichts Bülach vom 6. Februar 2025 sei aufzuheben und das Gesuch der Beschwerdegegnerin um provisorische Rechtsöffnung sei abzuweisen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Beschwerdegegnerin."

c) Der mit Verfügung vom 10. Juni 2025 einverlangte Kostenvorschuss von Fr. 450.– (Urk. 24) ging mit Valuta 13. Juni 2025 ein (Urk. 25). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-19). Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird – sogleich als offensichtlich unbegründet erweist, erübrigen sich weitere Prozesshandlungen (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). In der Beschwerde ist konkret und im Einzelnen darzulegen, was genau am angefochtenen Entscheid unrichtig sein soll. Was nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen genügenden Weise beanstandet wird, braucht von der Beschwerdeinstanz 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).

3. a) Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die schriftlichen Mietverträge über die Geschäftsräume und über den Aussenparkplatz vom 26. bzw. 29. November 2029 stellten für den darin unterschriftlich anerkannten fälligen Mietzins während der Dauer des Mietverhältnisses einen provisorischen Rechtsöffnungstitel dar. Betragsmässig sei – mit Ausnahme des beim Mietvertrag über den Aussenparkplatz nicht aufgeführten Mehrwertsteuerzuschlags – die Mietzinsforderung darin ausgewiesen. Da die Gesuchsgegnerin nicht geltend mache, dass die Mietverhältnisse zwischenzeitlich beendet worden seien, lägen für die drei (August, September und Oktober 2024) monatlichen Forderungen von Fr. 2'151.19 (Geschäftsräume) und Fr. 130.– (Parkplatz) provisorische Rechtsöffnungstitel vor (Urk. 21 S. 3). Die Gesuchsgegnerin mache mit ihren Vorbringen – die Liegenschaft sei von Insekten befallen, das Problem sei von der Vermieterin immer noch nicht gelöst worden und der Insektenbefall stelle einen schweren Mangel der Mietsache im Sinne von Art. 258a ff. OR dar (Urk. 21 S. 3) – nicht geltend, dass sie den Mietvertrag gekündigt habe. Es sei daher bloss zu prüfen, ob die Mietsache mit Mängeln behaftet sei, die eine Herabsetzung des Mietzinses rechtfertigen oder einen Schadenersatzanspruch begründen würden. Dafür hätte es der Gesuchsgegnerin obliegen, das Vorhandensein der Mängel und die Höhe ihrer Forderung glaubhaft zu machen. Sie begnüge sich jedoch damit, einen Insektenbefall zu behaupten, ohne diesen genauer zu erläutern. Namentlich seien keine substantiierten Ausführungen zum Umfang und den damit verbundenen Folgen bzw. dem damit verbundenen Schaden gemacht worden. Die eingereichten Fotos würden sodann bloss zwei kleine Ausschnitte von Bodenbereichen zeigen. Wo und wann diese Aufnahmen gemacht worden seien, sei nicht ersichtlich. Damit habe die Gesuchsgegnerin weder die Höhe ihrer Forderung noch das Bestehen eines Sachmangels im relevanten Zeitraum geltend gemacht (Urk. 21 S. 5).

b) Die Gesuchsgegnerin moniert im Beschwerdeverfahren, die vorinstanzliche Feststellung, sie habe das Bestehen eines Mangels an der Mietsache nicht glaubhaft gemacht, stehe im offenen Widerspruch zu den Akten und sei damit eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts im Sinne von Art. 320 lit. b ZPO. Da die Vorinstanz die Tatsachenvorbringen der Gesuchstellerin nach Fall der Novenschranke berücksichtigt habe, beruhe die entsprechende Sachver-

haltsfeststellung auch auf einer unrichtigen Rechtsanwendung im Sinne von Art. 320 lit. a ZPO. Dem Rechtsöffnungsgesuch sei der Sachverhalt zugrunde zu legen, dass die Gesuchstellerin im Juni 2024 konzidiert habe, dass in den von ihr gemieteten Räumlichkeiten eine Ameisenplage herrsche, das Problem bisher nicht habe gelöst werden können und damit ein Mangel an der Mietsache vorliege (Urk. 20 S. 3).

Für das im Rechtsöffnungsverfahren anzuwendende summarische Verfahren gilt der Grundsatz, dass jede Partei nur einmal frei Tatsachenbehauptungen und Beweismittel vorbringen kann. Nach der ersten umfassenden Äusserungsmöglichkeit tritt grundsätzlich der Aktenschluss ein. Neue Tatsachenbehauptungen und Beweismittel sind danach nur noch unter den Voraussetzungen für Noven gemäss Art. 229 Abs. 1 ZPO zulässig (vgl. BGE 146 III 237 E. 3.1; Sogo/Baechler, Aktenschluss im summarischen Verfahren, AJP 2020, S. 315). Anlässlich der Hauptverhandlung vom 13. Dezember 2024 ordnete die Vorinstanz nach der mündlichen Ergänzung des Rechtsöffnungsgesuchs und der darauffolgenden Gesuchsantwort der Gesuchsgegnerin keinen zweiten mündlichen Vortrag an, sondern gab den Parteien die Möglichkeit zur Ausübung des allgemeinen Replikrechts (vgl. Prot. I S. 3 unten). Demnach ist vorliegend der Aktenschluss nach der erstmaligen umfassenden Äusserungsmöglichkeit der Parteien eingetreten. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es der klagenden Partei weder möglich noch zumutbar ist, auf Vorrat in ihrer Replik – bzw. vorliegend im verfahrenseinleitenden Gesuch – sämtliche denkbaren Einreden und Einwendungen (bzw. Noven) zu entkräften, mit denen der Prozessstoff in der Gesuchsantwort noch ausgedehnt werden könnte. Zu prüfen ist indes, ob die Noven der Gesuchsgegnerin kausal zu den Vorbringen in der Stellungnahme der Gesuchstellerin (Prot. I S. 4) waren (vgl. BGE 146 III 55 E. 2.5.2, 145 III 213 E. 6.1.3). Ob es zusätzlich auf die fehlende Voraussehbarkeit der Ausführungen der Gegenpartei in der Stellungnahme ankommt, wird in der Lehre und Rechtsprechung nicht einheitlich beantwortet. In BGE 146 III 55 (E. 2.5.2 f.) hat das Bundesgericht eine Noveneingabe der klagenden Partei, die zur Entkräftung von Dupliknoven eingebracht wurde, unabhängig davon zugelassen, ob die Dupliknoven voraussehbar waren. Vorliegend ist im Hinblick auf den Zweck des sum-

marischen Verfahrens an die Voraussehbarkeit anzuknüpfen, jedoch ist kein strenger Massstab dafür anzulegen (vgl. Sogo/Baechler, a.a.O., S. 326). Die Gesuchsgegnerin bestritt in ihrer Gesuchsantwort, dass der Insektenbefall mittlerweile gelöst sei: Sie machte geltend, der Insektenbefall bestehe "bis heute" weiter, und sie verweise dazu auf die "heute" ins Recht gelegten Fotos (Prot. I S. 3 und Urk. 13/2-4). Da die Gesuchsgegnerin nicht geltend machte, sie habe die Gesuchstellerin seit Juli 2024 bis zur Verhandlung vom 13. Dezember 2024 über den weiterhin bestehenden Insektenbefall informiert, war für die Gesuchstellerin nicht vorhersehbar, dass die Gesuchsgegnerin den aus Sicht der Gesuchstellerin gelösten Insektenbefall bestreiten wird. Die Gesuchstellerin wies in ihrer Stellungnahme zur Gesuchsantwort zu Recht darauf hin, dass die Darstellung der Gesuchsgegnerin, wonach die Ameisenplage nach wie vor bestehe, haltlos war: Die Gesuchstellerin führte aus, die Fotos belegten nicht, von wann sie seien. Es wäre von der Gegenseite zu erwarten gewesen, dass sie sich meldete, wenn der Mangel nicht behoben wurde. Gemäss den Experten sei alles gemacht worden (Prot. I S. 4). Die Vorbringen der Gesuchstellerin in ihrer Stellungnahme zur Gesuchsantwort sind damit als zulässiges unechtes Novum im Sinne von Art. 229 Abs. 1 lit. b ZPO zu berücksichtigen. Damit erweist sich die Rüge der Gesuchsgegnerin als unbegründet.

Darüber hinaus geht die Gesuchsgegnerin mit ihrer Ansicht fehl, dem Rechtsöffnungsgesuch sei folgender Sachverhalt zugrunde zu legen: Die Gesuchstellerin habe im Juni 2024 konzidiert, dass in den von ihr gemieteten Räumlichkeiten eine Ameisenplage herrsche, wobei das Problem bisher nicht habe gelöst werden können, weshalb ein Mangel an der Mietsache vorliege (Urk. 20 S. 3). Dem Rechtsöffnungsgesuch der Gesuchstellerin und dem Zahlungsbefehl sind die ausstehenden Mietzinse für die Monate August bis Oktober 2024 ohne Mietzinsreduktion zu entnehmen (Urk. 1 S. 2 und 2). Im Schreiben der Gesuchstellerin vom 6. Juni 2024 wird erläutert, sie habe den Termin am 7. Mai 2024 zusammen mit der Firma C._____ hinsichtlich der Ameisenproblematik wahrgenommen, und es sei an diesem Tag die Bekämpfung der Ameisenproblematik im Punktionsverfahren durchgeführt worden (Urk. 3/5 S. 1). Aus dem Umstand, dass der Insektenbefall zufolge des anhaltenden schlechten und kühlen Wetters nicht nur zwei bis

drei Wochen – gemäss Erwartung des Schädlingsbekämpfers – gedauert und der Gesuchsgegnerin in der Folge eine Mietzinsreduktion bis zur vollständigen Behebung des Problems durch die Gesuchstellerin zugestanden wurde (Urk. 3/5 S. 1 f.), kann nicht geschlossen werden, dass das Problem im Zeitraum von August bis Oktober 2024 noch weiterhin bestand (Urk. 20 S. 3), zumal es die Gesuchsgegnerin unterliess, eine diesbezügliche weitere Mängelrüge gegenüber der Gesuchstellerin glaubhaft zu machen. Eine offensichtliche unrichtige Feststellung des Sachverhalts im Sinne von Art. 320 lit. b ZPO durch die Vorinstanz liegt daher nicht vor.

c) Weiter führt die Gesuchsgegnerin ins Feld, die Vorinstanz verkenne, dass die Praxis für zweiseitige Verträge als provisorische Rechtsöffnungstitel (sog. Basler Rechtsöffnungspraxis) auch für Mietverträge gelte. Das bedeute, dass der Mieter zur Entkräftung des provisorischen Rechtsöffnungstitels ausschliesslich darzulegen habe, dass der Betreibende die seinerseits geschuldete Leistung nicht gehörig erbracht habe, soweit diese Behauptung sich nicht als haltlos erweise. Damit könne der Mieter das Rechtsöffnungsgesuch zu Fall bringen, wenn er einen Mangel an der Mietsache darlege. Der Mangel sei jedoch nicht glaubhaft zu machen, sondern ausschliesslich (nicht haltlos) zu behaupten (Urk. 20 S. 4).

Nach Art. 82 Abs. 1 SchKG kann der Gläubiger die provisorische Rechtsöffnung verlangen, wenn die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung beruht. Das Gericht spricht die provisorische Rechtsöffnung aus, sofern der Betriebene nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Es sind alle Einwendungen und Einreden gegen die in Betreuung gesetzte Forderung zu hören, welche zivilrechtlich von Bedeutung sind (BGE 145 III 20 E. 4.1.2 = Pra 108 (2019) Nr. 5; 142 III 720 E. 4.1). Grundsätzlich hat der Betriebene seine Vorbringen glaubhaft zu machen. Eine Erleichterung besteht im Bereich der vollkommen zweiseitigen Verträge, zu denen auch der Mietvertrag zählt. Macht der Mieter geltend, der Vertrag sei nicht erfüllt worden, genügt es nach der Basler Rechtsöffnungspraxis zur Abwendung der

Rechtsöffnung grundsätzlich, wenn er die Erfüllung substantiiert bestreitet. In diesem Fall wäre die Rechtsöffnung zu verweigern, sofern der Vermieter nicht belegt, dass die Schuld fällig und die Gegenleistung erbracht ist. Dagegen hat der Mieter – wie die Vorinstanz zutreffend festhielt (Urk. 21 S. 4 f.) – eine mangelhafte Erfüllung und die damit verbundene Wahrung der Mängelrügepflichten nach der neueren Praxis des Bundesgerichts nicht nur substantiiert darzutun, sondern im Bestreitungsfall auch glaubhaft zu machen. Blosser Behauptung reicht nicht aus, denn der Schuldner macht dann nicht eine Einrede nach Art. 82 OR und damit das Fehlen einer Schuldanerkennung im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG geltend, sondern eine Einwendung nach Art. 82 Abs. 2 SchKG (vgl. BGE 149 III 310 E. 5.2.2 = Pra 113 [2024] Nr. 40, für die Geltendmachung der Minderung, BGer 5A_964/2021 E. 3.2 = mp 2024 S. 169 E. 3.2, BGer 5A_480/2019 vom 2. März 2020 E. 2.4.1 = Pra 108 [2019] Nr. 5). Vor diesem Hintergrund findet die Basler Rechtsöffnungspraxis vorliegend keine Anwendung, und die Gesuchsgegnerin dringt mit ihrer Rüge, der Mangel sei ausschliesslich (nicht haltlos) zu behaupten (Urk. 20 S. 4), nicht durch. Überdies unterlässt sie es, sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen, wonach sie keine substantiierten Ausführungen zum Umfang und den damit verbundenen Folgen bzw. dem damit verbundenen Schaden vorgebracht habe sowie dass die eingereichten Fotos bloss zwei kleine Ausschnitte von Bodenbereichen zeigen würden und es nicht ersichtlich sei, wo und wann diese Aufnahmen gemacht worden seien (Urk. 21 S. 5). Da somit von Seiten der Gesuchsgegnerin diesbezüglich keine genügende Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Urteil erfolgt, erübrigen sich weitergehende Ausführungen dazu.

d) Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde der Gesuchsgegnerin als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen.

4. a) Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG auf Fr. 300.– festzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der unterliegenden Gesuchsgegnerin aufzuerlegen und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 450.– zu beziehen (Art. 111

Abs. 1 ZPO); der Überschuss wird ihr, vorbehältlich von Verrechnungsforderungen der Gerichtskasse, zurückerstattet werden.

b) Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, der Gesuchsgegnerin zufolge ihres Unterliegens, der Gesuchstellerin mangels relevanter Umtriebe (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 Kosten für das Beschwerdeverfahren werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und mit ihrem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 450.– verrechnet. Der Überschuss wird ihr, vorbehältlich von Verrechnungsforderungen der Gerichtskasse, zurückerstattet.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage eines Doppels von Urk. 20, 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. 6'843.57.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 8. September 2025

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Leitende Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Ferreño

versandt am:
Im