

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT260126-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. Ch. von Moos und Oberrichterin lic. iur. N. Jeker
sowie Leitende Gerichtsschreiberin lic. iur. E. Ferreño.

Urteil vom 5. August 2026

in Sachen

A._____ AG,

Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin

vertreten durch B._____

gegen

C._____,

Gesuchsgegner und Beschwerdegegner

betreffend **Rechtsöffnung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts am Bezirksgericht Meilen
vom 1. Juli 2026 (EB260217-G)**

Erwägungen:

1. a) Mit Verfügung und Urteil vom 1. Juli 2026 wies die Vorinstanz das Gesuch um provisorische Rechtsöffnung der Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin (fortan Gesuchstellerin) in der Betreibung Nr. 1 des Betreibungsamtes Pfannenstiel, Zahlungsbefehl vom 3. Juni 2026, ab, auferlegte der Gesuchstellerin die Entscheidegebühr von Fr. 500.–, sprach keine Parteientschädigungen zu (Urk. 5 Dispositivziffern 1- 4 des Urteils = Urk. 8 Dispositivziffern 1-4 des Urteils) und trat in Bezug auf die Betreibungskosten auf das Rechtsöffnungsgesuch nicht ein (Urk. 5 Dispositivziffer 1 der Verfügung = Urk. 8 Dispositivziffer 1 der Verfügung).

b) Hiergegen erhob die Gesuchstellerin mit Eingabe vom 9. Juli 2026 (gleichentags zur Post gegeben, eingegangen am 10. Juli 2026; vgl. an Urk. 7 angehefteter Briefumschlag samt Sendungsverfolgung der Post) innert Frist (vgl. Urk. 6/1) Beschwerde mit den folgenden Anträgen (Urk. 7 S. 1):

- "1. Das Urteil des Bezirksgerichts Meilen EB260217 vom 1. Juli 2026 sei aufzuheben.
2. Es sei der Beschwerdeführerin in der Betreibungs-Nr. 1 des Betreibungsamts Pfannenstiel, Zahlungsbefehl vom 3. Juni 2026, die provisorische Rechtsöffnung zu erteilen für:
CHF 25'771.25 nebst 5 % Zins seit 26.05.2026
3. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners."

c) Auf das Gesuch der Gesuchstellerin um Aufschub der Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils wurde mit Verfügung vom 10. Juli 2026 nicht eingetreten (Urk. 12). Der mit der gleichen Verfügung einverlangte Kostenvorschuss von Fr. 500.– (Urk. 12) ging mit Valuta 14. Juli 2026 fristgerecht ein (Urk. 13). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. Urk. 1-6). Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird – 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 schriftlichen Beschwerdebegründung ist aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid als fehlerhaft zu betrachten ist, d.h. an ei-

nem der genannten Mängel (unrichtige Rechtsanwendung, offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts) leidet. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3. a) Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die Gesuchstellerin verlange Rechtsöffnung für eine Mietzinsforderung von Fr. 25'771.25 zuzüglich 5 % Zins seit 26. Mai 2026. Als Forderungsgrund führe sie den Mietvertrag vom 19. Mai 2009 sowie zwei Schreiben betreffend Mietzinssenkungen vom 25. November 2010 und 2. April 2014 an. Wie sich die Gesamtforderung von Fr. 25'771.25 zusammensetze, lege die Gesuchstellerin in ihrem Gesuch nicht dar. Mithin wäre das Gericht gezwungen, den entscheiderelevanten Sachverhalt aus den Unterlagen "herauszufiltern" (Urk. 8 S. 3). Es fehle auch an einer hinreichenden Darlegung der Aktivlegitimation bzw. der Identität zwischen Betreibendem und Gläubiger (Urk. 8 S. 3 f.). Zwar mache die Gesuchstellerin unter Verweis auf die Beilagen in ihrem Gesuch geltend, der Gesuchsgegner und Beschwerdegegner (fortan Gesuchsgegner) sei über einen Eigentümer- sowie Verwaltungswechsel informiert worden. Die eingereichten Unterlagen – Grundbuchauszug vom 30. Januar 2017 der betreffenden Liegenschaft im Eigentum der Gesuchstellerin sowie ein Handelsregisterauszug der Gesuchstellerin vom 19. Juni 2026 – vermöchten den behaupteten Eigentümerwechsel jedoch nicht lückenlos zu belegen und würden die Aktivlegitimation der Gesuchstellerin nicht hinreichend ausweisen. Im Übrigen sei auch das Gericht nicht gehalten, sich die massgeblichen Tatsachen aus den Beilagen zusammenzusuchen. Die Gesuchstellerin genüge ihrer Behauptungs- und Substantiierungslast insgesamt nicht (Urk. 8 S. 4). Zur Ausübung der gerichtlichen Fragepflicht erwog die Vorinstanz weiter, die Gesuchstellerin werde von einer Inkassofirma gewerbsmässig vertreten. Es sei davon auszugehen, dass eine Inkassofirma zum Betreibungs- und Rechtsöffnungsverfahren befähigt sei. Vorliegend könne der Fragepflicht nur schon deshalb bloss beschränkte Tragweite zukommen, weil es sich um einen reinen Urkundenprozess handle (Urk. 8 S. 5). Es sei auch nicht Zweck der gerichtlichen Fragepflicht, der Gesuchstellerin zu helfen, das Tatsachenfundament gleichsam von Grund auf zu erstellen, zumal der Gesuchsgegner und Beschwerdegegner (fortan Gesuchsgegner) durch eine so ex-

tensiv verstandene Fragepflicht ungebührlich benachteiligt wäre. Im Ergebnis sei auf die Ausübung der Fragepflicht zur "Verbesserung" der Begründung zu verzichten (Urk. 8 S. 6).

b) Dem hält die Gesuchstellerin im Beschwerdeverfahren zunächst entgegen, ihre eingereichten Beweismittel würden ihre Aktivlegitimation hinreichend glaubhaft machen. Sie sei die Eigentümerin der Liegenschaft geworden und in die mietvertragliche Stellung der früheren Eigentümer eingetreten (Urk. 7 S. 3). Im Rechtsöffnungsverfahren sei kein strikter Vollbeweis für eine lückenlose Eigentumskette erforderlich. Der Vorinstanz wäre es ohne weiteres möglich gewesen, ihr eine kurze Präzisierungsfrage zu stellen. Stattdessen sei ihr Gesuch abgewiesen worden, was mit dem Grundsatz von Treu und Glauben im Verfahren nicht vereinbar erscheine (Urk. 7 S. 4).

c) Das Rechtsöffnungsgericht hat in der provisorischen Rechtsöffnung nebst dem Rechtsöffnungstitel folgende drei Identitäten von Amtes wegen zu prüfen: (1) die Identität zwischen dem Betreibenden und dem auf dem Rechtsöffnungstitel genannten Gläubiger, (2) die Identität zwischen dem Betriebenen und dem auf dem Rechtsöffnungstitel genannten Schuldner, sowie (3) die Identität zwischen der in Betreuung gesetzten Forderung und derjenigen, die sich aus dem Rechtsöffnungstitel ergibt (BGE 139 III 444 E. 4.1.1; 132 III 140 E. 4.1.1; vgl. auch BGE 141 I 97 E. 5.2 zur definitiven Rechtsöffnung). Die Rechtsnachfolge eines Gläubigers ist dabei liquide (im Sinne von zweifelsfrei) nachzuweisen (BGE 150 III 209 E. 1.2, 3.3.3 und 3.7; BGE 140 III 372 E. 3.3.3). Der Beweis ist grundsätzlich durch Urkunde zu erbringen (Art. 254 Abs. 1 ZPO; BGE 132 III 140 E. 4.1.1; BGer 5A_46/2018 vom 4. März 2019 E. 3.1 m.w.H.). Der Erwerber einer Liegenschaft, der durch den Kauf in die Mietverhältnisse eintritt (Art. 261 Abs. 1 OR), hat sich mittels eines Kaufvertrags oder Grundbuchauszuges auszuweisen, aus dem er als Eigentümer der Liegenschaft hervorgeht sowie den Nachweis des Zeitpunkts des Eigentumsübergangs zu erbringen.

Vorliegend geht es um die erste der genannten Identitäten und somit um die Frage der Aktivlegitimation der Gesuchstellerin (BGer 5A_872/2012 vom 22. Februar 2013 E. 1.2.3). Auf dem als Rechtsöffnungstitel vorgelegten Mietvertrag

vom 19. Mai 2009 sind unbestrittenermassen D._____ und E._____ als Gläubiger aufgeführt (Urk. 4/1). Die Betreuung eingeleitet und die Rechtsöffnung verlangt hat jedoch die Gesuchstellerin, die im vorinstanzlichen Verfahren ausführte, der Gesuchsgegner sei am 20. Juni 2011 über den Eigentümer- und Verwaltungswechsel informiert worden (Urk. 1 S. 2). Fehl geht der von der Gesuchstellerin eingenommene Standpunkt, wonach im Rechtsöffnungsverfahren kein strikter Vollbeweis einer lückenlosen Eigentumskette erforderlich sei (Urk. 7 S. 4). Gestützt worauf die Gesuchstellerin ableiten will, das Beweismass des Glaubhaftmachens gelte für das Rechtsöffnungsverfahren, ist ihrer Beschwerdeschrift nicht zu entnehmen (Urk. 7 S. 1 f.). Grundsätzlich ist auch im summarischen Verfahren der strikte Beweis zu erbringen, soweit sich aus dem Gesetz nichts Gegenteiliges ergibt (BGE 140 III 610 E. 4.3.1; ZK ZPO-Senn, Art. 254 N 4; BSK ZPO-Mazan, Art. 254 N 9 f.). Dies bedeutet, dass der erforderliche urkundliche Nachweis der Rechtsnachfolge zu beweisen und nicht nur glaubhaft zu machen ist, weshalb die Gesuchstellerin den vollen Beweis ihrer Berechtigung lückenlos durch Urkunden zu erbringen hat. Wie von der Vorinstanz zutreffend ausgeführt wurde, vermögen die von der Gesuchstellerin eingereichten Unterlagen (Grundbuchauszug vom 30. Januar 2017 der betreffenden Liegenschaft und Handelsregisterauszug der Gesuchstellerin vom 19. Juni 2026; Urk. 4/3-4) den behaupteten Eigentümerwechsel nicht lückenlos zu dokumentieren und ihre Aktivlegitimation nicht hinreichend auszuweisen (vgl. Urk. 8 S. 4). Der zu den Akten gereichte Grundbuchauszug bescheinigt das Eigentum der Gesuchstellerin an der Liegenschaft an der F._____ -strasse 2 in G._____ am 30. Januar 2017 (Urk. 4/3). Da die Gesuchstellerin jedoch provisorische Rechtsöffnung für ausstehende Mietzinse vor diesem Zeitpunkt verlangt (Urk. 1 S. 2) hat sie auch das Datum des Eigentumsübergangs nachzuweisen. In ihrer vorinstanzlichen Rechtsschrift fehlen Ausführungen zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs (Urk. 1 S. 1 f.). Ebenso reichte die Gesuchstellerin keine Beweismittel ein, aus denen das Datum des Eigentumsübergangs hervorgeht. Auch ihre Behauptung, der Gesuchsgegner sei am 20. Juni 2011 über den Eigentümer- sowie den Verwaltungswechsel informiert worden (Urk. 1 S. 2), untermauert sie nicht mit Beweismitteln. Damit vermag die Gesuchstellerin den lückenlosen Nachweis ihrer Rechtsnachfolge und ihrer Aktivlegitimation nicht darzu-

tun. Die von der Vorinstanz unterlassene Aufforderung, die Gesuchstellerin habe ihre diesbezüglichen Behauptungen zu ergänzen und einen entsprechenden Nachweis zu erbringen, ist nicht zu beanstanden. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt (vgl. Urk. 8 S. 5), dient die gerichtliche Fragepflicht nicht dazu, die Mitwirkung der Parteien bei der Sachverhaltsfeststellung zu ersetzen oder prozessuale Nachlässigkeiten der Parteien auszugleichen. Darüber hinaus ist in Übereinstimmung mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die gewerbsmässig von einer Inkassofirma vertretene Gesuchstellerin zum Betreibungs- und Rechtsöffnungsverfahren befähigt sein müsste (vgl. Urk. 8 S. 5). Entsprechend ist – entgegen der Ansicht der Gesuchstellerin – der Vorinstanz kein treuwidriges Handeln vorzuwerfen (Urk. 7 S. 4). Es bleibt dabei, dass die Gesuchstellerin den behaupteten Eigentümerwechsel nicht hinreichend behauptete und belegte und somit ihre Aktivlegitimation nicht genügend auswies.

d) Die Gesuchstellerin rügt weiter, sie habe die folgenden Tatsachen, nämlich Abschluss des Mietvertrages am 19. Mai 2009, Höhe des vereinbarten Mietzinses, Mietzinsänderungen per 1. Januar 2011 und per 1. Oktober 2014, ausstehende Mietzinsforderungen, Teilzahlungen des Gesuchsgegners, Verrechnung der Mietkaution sowie Betreibung und erhobener Rechtsvorschlag, ausdrücklich behauptet und sämtliche relevanten Urkunden eingereicht (Urk. 7 S. 2). Ihrem eingereichten Kontoauszug lasse sich zudem eine vollständige und nachvollziehbare Aufstellung sämtlicher Belastungen und Gutschriften und damit die Zusammensetzung der Forderung entnehmen. Die Vorinstanz habe die Forderung nicht aus einer Vielzahl verstreuter Urkunden herausfiltern müssen. Indem von ihr verlangt werde, die bereits im Kontoauszug enthaltene Berechnung zusätzlich nochmals im Fliesstext des Gesuchs wiederzugeben, habe die Vorinstanz die Anforderungen an die Substantiierung überspannt. Dies laufe auf überspitzten Formalismus im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BV heraus (Urk. 7 S. 3).

Zu Unrecht vertritt die Gesuchstellerin die Auffassung, ihre Tataschenbehauptungen samt eingereichten Unterlagen hätten zur Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung genügt. Gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 221 Abs. 1 lit. d und e ZPO haben Parteien dem Gericht die massgeblichen Tatsachen, auf

die sie ihre Begehren stützen, darzulegen sowie die zulässigen Beweismittel zu benennen und einzureichen. Dieser Behauptungs- und Substantiierungslast haben die Parteien in den Rechtsschriften nachzukommen (BGE 147 III 440 E. 5.3). Für das Rechtsöffnungsverfahren bedeutet dies, dass die gesuchstellende Partei genau darzulegen hat, woraus sie ihre Forderung ableitet, insbesondere ist das Quantitative der geforderten Summe inklusive Zinsen und Kosten anhand einer für das Gericht nachvollziehbaren Abrechnung zu erläutern, wenn sich der Betrag nicht ohne weiteres aus dem Rechtsöffnungstitel ergibt. Dabei ist vom im Titel ausgewiesenen Betrag auszugehen und in nachvollziehbarer Weise darzustellen, wie die gesuchstellende Partei auf den nunmehr verlangten Betrag kommt (P. Stücheli, Die Rechtsöffnung, Zürich 2000, S. 128). Ein Verweis auf Beilagen zur Ergänzung der Sachbehauptungen ist nur ausnahmsweise zulässig und setzt voraus, dass die Tatsachen in ihren wesentlichen Zügen in der Rechtsschrift selbst behauptet werden (BGer 4A_398/2018 vom 25. Februar 2019 E. 10.4.1). Das Rechtsöffnungsgesuch der Gesuchstellerin genügt diesen Anforderungen nicht: Aus dem zusammengesetzten Rechtsöffnungstitel, namentlich dem Mietvertrag vom 19. Juni 2009 und den beiden Schreiben betreffend Mietzinssenkungen vom 25. November 2010 und 2. April 2014 (Urk. 4/1, 4/2 und 4/5), lassen sich die von der Gesuchstellerin in ihrem Rechtsbegehren geforderten Fr. 25'771.25 nebst 5 % Zins seit 26. Mai 2026 (Urk. 1 S. 1) nicht ohne weiteres ermitteln. Die Gesuchstellerin stellt in ihrer vorinstanzlichen Rechtsschrift keinerlei Tatsachenbehauptungen zum Quantitativen der Forderung auf und verweist diesbezüglich auch auf keine von ihr eingereichten Beilagen (vgl. Urk. 1 S. 2). Insbesondere fehlt ein Verweis auf den von ihr im Beschwerdeverfahren als massgeblich und selbsterklärend bezeichneten Kontoauszug (vgl. Urk. 4/12; Urk. 1 S. 2). Die Gesuchstellerin ist darauf aufmerksam zu machen, dass sich die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO nicht auf Tatsachen erstreckt, die gar nicht vorgebracht wurden. Die Vorinstanz war unter diesen Umständen nicht gehalten, die von der Gesuchstellerin eingereichten Unterlagen, insbesondere den Kontoauszug, zu konsultieren und daraus den entscheiderelevanten Sachverhalt zu ergänzen. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, unvollständige oder unbestimmte Vorbringen von sich aus zu ergänzen. Die Vorinstanz erkannte zutreffend, dass die Gesuchstellerin ihrer Be-

hauptungs- und Substantiierungslast nicht in genügender Weise nachkam. Sie verletzte mit ihrem Vorgehen ihre gerichtliche Fragepflicht im Sinne von Art. 56 ZPO nicht und handelte auch nicht überspitzt formalistisch (vgl. Urk. 7 S. 3). Der Versuch der Gesuchstellerin nun die aus dem erstinstanzlichen Verfahren versäumte Sachverhaltsbehauptungen hinsichtlich der Zusammensetzung der Forderung mit ihren Ausführungen im Beschwerdeverfahren nachzuholen (Urk. 7 S. 3), scheitert daran, dass im Beschwerdeverfahren das Einbringen von neuen Tatsachen und Beweismitteln ausgeschlossen ist (sogenanntes Novenverbot; Art. 326 Abs. 1 ZPO). Jegliche Ausführungen zum Quantitativen der eingeklagten Forderung sind daher nicht zu berücksichtigen.

e) Vor diesem Hintergrund erweist sich die Beschwerde 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. 500.– festzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der unterliegenden Gesuchstellerin aufzuerlegen und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 500.– zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

b) Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, der Gesuchstellerin zufolge ihres Unterliegens, dem Gesuchsgegner 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. 500.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren werden der Gesuchstellerin auferlegt und mit ihrem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 500.– verrechnet.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Gesuchsgegner unter Beilage der Doppel von Urk. 7, 9, 10, und 11/1-11 , 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. 25'771.25. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 5. August 2026

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Leitende Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Ferreño

versandt am:
jo