

# Bezirksgericht Winterthur

Einzelgericht o.V.



---

Geschäfts-Nr.: FO250002-K/U/fg

Mitwirkend: Bezirksrichter lic. iur. Oliver Slavik  
Gerichtsschreiber MLaw Adrian Florinet

**Urteil vom 10. März 2026**  
(begründete Fassung)

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_ AG,**  
Klägerin

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

gegen

**B.\_\_\_\_\_ GmbH,**  
Beklagte

betreffend **negative Feststellungsklage Art. 85a SchKG**

**Rechtsbegehren:**

(act. 2/1 S. 2)

- "1. Es sei festzustellen, dass die Klägerin der Beklagten den in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Seuzach geforderten Betrag in Höhe von Fr. 45'000.– nebst Zins zu 5% seit dem 20.08.2025 nicht schuldet und die Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Seuzach sei aufzuheben.
2. Die Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Seuzach sei für die Dauer des Verfahrens vorläufig einzustellen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten."

**Erwägungen:**

I.

1. Mit Zahlungsbefehl des Betreibungsamtes Seuzach vom 11. November 2025 (Betreibungs-Nr. ...) setzte die Beklagte gegen die Klägerin Fr. 45'000.– nebst Zins zu 5 % seit dem 20. August 2025 betreffend *Schadenersatz nach Art. 259e OR* sowie Kosten für die Ausstellung des Zahlungsbefehls von Fr. 104.– in Betreuung. Am 13. November 2025 erhob die Klägerin gegen den Zahlungsbefehl Rechtsvor-schlag (act. 2/2/1).
2. Am 14. November 2025 reichte die Klägerin beim Mietgericht des Bezirksge-richts Winterthur eine negative Feststellungsklage gemäss Art. 85a SchKG mit ei-nem Streitwert von Fr. 45'000.– ein (act. 2/1–2/2/1-5). In der Folge trat das Mietge-richt auf die Klage mangels Zuständigkeit nicht ein und überwies die Akten zustän-digkeitshalber an das Bezirksgericht Winterthur als Einzelgericht im ordentlichen Verfahren (act. 1).
3. Mit Verfügung vom 18. November 2025 (act. 3) setzte das hiesige Gericht der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses an, welcher fristgerecht ein-gegangen ist (act. 5). Zugleich setzte es der Beklagten Frist zur Stellungnahme zum vorsorglichen Massnahmebegehren der Klägerin (Rechtsbegehren 2) an, un-ter Androhung, dass bei Säumnis aufgrund der Akten entschieden werde. Die Be-klagte liess sich nicht vernehmen. Daraufhin wurde die Betreuung Nr. ... des Be-

treibungsamtes Seuzach (Zahlungsbefehl vom 11. November 2025) mit Verfügung vom 5. Januar 2026 (act. 12) vorläufig eingestellt. Da die Beklagte in der Folge keine Begründung dieses Entscheids verlangte, verzichtete sie somit auch auf dessen Anfechtung. Weitere Ausführungen zur vorläufigen Einstellung der Betreuung nicht somit nicht erforderlich.

4. Mit Verfügung vom 5. Januar 2026 (act. 12) wurde der Beklagten Frist zur Klageantwort angesetzt. Da sie innert Frist keine Klageantwort eingereicht hatte, wurde ihr mit Verfügung vom 9. Februar 2026 (act. 14) eine Nachfrist angesetzt und angedroht, dass sie bei Säumnis mit einer schriftlichen Klageantwort ausgeschlossen sei und ohne weitere Vorbringen der Parteien ein Endentscheid getroffen werden könne. Die Beklagte reichte auch innert Nachfrist keine Klageantwort ein.

5. Das Verfahren erweist sich als spruchreif (Art. 236 Abs. 1 ZPO).

## II.

1. Das Gericht tritt auf die Klage ein, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 59 Abs. 1 ZPO). Das Vorliegen der Prozessvoraussetzungen ist von Amtes wegen zu prüfen (Art. 60 ZPO). Sind die Prozessvoraussetzungen nicht erfüllt, kann kein Sachentscheid ergehen.

2. Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts im ordentlichen Verfahren am Bezirksgericht Winterthur ist gegeben, zumal die in C.\_\_\_\_\_ domizilierte Klägerin beim Betreibungsamt Seuzach betrieben wurde (Art. 46 ZPO i.V.m. Art. 85a Abs. 1 SchKG) und die vorliegende Forderung mit einem Streitwert von Fr. 45'000.– ohne Zinsen und Kosten (vgl. Art. 91 Abs. 1 ZPO) im ordentlichen Verfahren durch das Einzelgericht zu beurteilen ist (vgl. § 24 lit. b GOG i.V.m. Art. 198 lit. e Ziff. 2 ZPO).

3. Der Nachweis eines besonderen Feststellungsinteresses ist bei der Klage nach Art. 85a SchKG nicht erforderlich. Es genügt die Tatsache, dass eine Person betrieben ist (OGer ZH LB190039 Beschluss vom 17. Dezember 2019 E. III. 3.3). Infolge laufender Betreuung hat die Klägerin somit kein besonderes Feststellungs-

interesse nachzuweisen, wie es bei Klagen nach Art. 88 ZPO hingegen gefordert wird.

4. Im Übrigen erweisen sich die Prozessvoraussetzungen als erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass (Art. 59 i.V.m. Art. 60 ZPO).

5. Es ist somit auf die Klage einzutreten (Art. 59 Abs. 1 ZPO).

### III.

1. Mit der negativen Feststellungsklage im Sinne von Art. 85a Abs. 1 SchKG kann die Betriebene ungeachtet eines allfälligen Rechtsvorschlages vom Gericht jederzeit feststellen lassen, dass die Schuld nicht oder nicht mehr besteht oder gestundet ist. Prozessthema ist ausschliesslich der materielle Bestand oder Nichtbestand der Schuld (BSK SchKG-Bangert, Art. 85a N 2). Der Betriebenen soll damit ermöglicht werden, sich gegen eine Betreibung für eine in Tat und Wahrheit nicht bestehende oder nicht fällige Forderung zu wehren (OGer ZH NP240033 Urteil vom 3. Dezember 2024 E. 3.1). Als materiellrechtliche Klage bewirkt sie die Feststellung der Nichtschuld oder der Stundung und bezweckt in betreibungsrechtlicher Hinsicht bei ihrer Gutheissung die Einstellung oder Aufhebung der Betreibung (BGE 140 III 41 E. 3.2.3).

2. Es gilt die Verhandlungsmaxime gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO sowie das Regelbeweismass der richterlichen Überzeugung, nach freier Würdigung der Beweise (Art. 157 ZPO). Die umgekehrten Parteirollen ändern nichts an der im materiellen Recht begründeten Verteilung der Beweislast. Obwohl die Gläubigerin die Beklagtenrolle innehat, trägt sie die Behauptungs- und Beweislast hinsichtlich der rechtsbegründenden Tatsachen. Die Klägerin ist als Schuldnerin bezüglich der rechtshindernden und rechtsaufhebenden Tatsachen beweispflichtig (BGer 4D\_68/2008 vom 28. Juli 2008 E. 2.2; BSK SchKG I-Bangert, Art. 85a N 4 und N 20 mit Hinweisen).

Der Behauptungslast ist Genüge getan, wenn eine Partei diejenigen Tatsachen widerspruchsfrei und vollständig angibt, auf die sie ihr Begehren stützt, so dass der Tatsachenvortrag bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die an-

begehrte Rechtsfolge zulässt (BGE 136 III 322 E. 3.4.2; OGer ZH NE200002 Beschluss und Urteil vom 11. August 2020 E. 7.2). Aufgrund der kontradiktorischen Ausgestaltung des Zivilprozesses muss die Gegenseite die behaupteten Tatbestandsmerkmale bestreiten, andernfalls die Tatsache als anerkannt gilt (Sutter-Somm/Schrank-ZPO Kommentar, Art. 55 N 22).

3. Die Klägerin macht in ihrer Klage geltend, dass es sich bei der von der Beklagten in Betreuung gesetzten Forderung um eine angebliche Schadenersatzforderung aus einem ehemaligen Mietverhältnis der Parteien über eine Liegenschaft an der D.\_\_\_\_-strasse ... in ... E.\_\_\_\_ handle. Die Parteien hätten am 11. April 2024 einen Mietvertrag über diese Liegenschaft geschlossen. Am 16. Juli 2024 habe die Klägerin die Liegenschaft weiterverkauft, wobei der Besitzesantritt durch die neue Eigentümerin am 1. August 2024 erfolgt sei. Die Beklagte sei durch die neue Eigentümerin – mit von der Beklagten unterzeichnetem Nachtrag zum Mietvertrag vom 10. bzw. 12. September 2024 – ausdrücklich auf die neue Eigentümer- bzw. Vermieterschaft hingewiesen worden. Zudem habe zwischen der neuen Eigentümerschaft und der Beklagten im Frühjahr 2025 ein mietrechtliches Verfahren vor der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Winterthur stattgefunden.

Zwischen den Parteien bestehe seit über einem Jahr kein Mietverhältnis mehr. Die von der Beklagten gegen die Klägerin geltend gemachte Forderung bestehe daher nicht und die Betreuung gegen die Klägerin sei daher aufzuheben.

4. Die Beklagte hat sich im vorliegenden Verfahren nie geäußert.

5. Die von der Klägerin gemachten und durch die Beklagte unbestritten gebliebenen Ausführungen sind durch die im Recht liegenden Beweismittel belegt. So ging das zwischen den Parteien mit Mietantritt am 1. Mai 2024 geschlossene Mietverhältnis über eine Liegenschaft an der D.\_\_\_\_-strasse ... in ... E.\_\_\_\_ (act. 2/2/2) infolge Eigentumsübertragung mit Kaufvertrag vom 16. Juli 2024 mit Besitzesantritt per 1. August 2024 auf die neue Eigentümerschaft über (act. 2/2/3). Dies zeigte die neue Eigentümer- bzw. Vermieterschaft der Beklagten mit Schreiben vom 9. September 2024 (act. 2/2/4) an. Die von der Beklagten geltend ge-

machte Schadenersatzforderung wurde sodann jedoch erst mit Zahlungsbefehl vom 11. November 2025 in Betreibung gesetzt und Verzugszins verlangt die Beklagte erst ab dem 20. August 2025 (act. 2/2/1). Es ist damit nicht davon auszugehen, dass die von der Beklagten über ein Jahr nach Ende des Mietverhältnisses mit der Klägerin in Betreibung gesetzte Schadenersatzforderung somit in der kurzen – dreimonatigen – Vertragszeit mit der Klägerin (vom 1. Mai 2024 bis am 31. Juli 2024) entstanden und demnach gegenüber der Klägerin geltend zu machen ist.

Mit diesem, von der Klägerin behaupteten und unbestritten gebliebenen, ohne Weiteres schlüssigen Tatsachenvortrag ist somit in Gutheissung der Klage festzustellen, dass die Klägerin der Beklagten die in Betreibung gesetzte Forderung nicht schuldet. Es ist gleichwohl überdies Nachfolgendes festzuhalten.

6. Gemäss Art. 259e OR – dem von der Beklagten auf dem Zahlungsbefehl angegebenen angeblichen Forderungsgrund – haftet der Vermieter dem Mieter für Schaden, den dieser infolge eines Mangels der Mietsache erleidet, soweit der Vermieter nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft. Der Mieter trägt dabei die Behauptungs- und Beweislast für das vertragswidrige Verhalten des Vermieters, den Schaden und den Kausalzusammenhang, während bezüglich des fehlenden Verschuldens wie im Rahmen von Art. 97 OR der Vermieter beweisbelastet ist (BGer 4A\_114/2023 vom 20. Dezember 2024 E. 4.2.2).

Veräussert der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrags, so geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über (Art. 261 Abs. 1 OR). Damit gehen alle Rechte und Pflichten mit dem Handwechsel integral auf den neuen Eigentümer über (BSK OR I-Weber, Art. 261 N 4).

7. Mangels jeglicher Ausführungen der Beklagten fehlen auch jegliche Ausführungen zu den rechtsbegründenden Tatsachen. So hat die Beklagte weder einen allfälligen Schaden aus dem Mietverhältnis mit der Klägerin behauptet und bewiesen noch dargelegt, dass die Klägerin dafür verantwortlich wäre, indem der Schaden aus einem der Klägerin zuzuschreibenden vertragswidrigen Verhalten entstanden wäre. Die Beklagte ist der ihr – für die Begründung eines Schadenersatzan-

spruchs nach Art. 259e OR – obliegenden Behauptungs- und Beweislast hinsichtlich der einzelnen Haftungsvoraussetzungen somit nicht nachgekommen.

8. Demgegenüber hat die Klägerin schlüssig aufgezeigt und auch belegt, dass das zwischen ihr und der Beklagten bis am 31. Juli 2024 bestandene Mietverhältnis per 1. August 2024 auf die neue Eigentümerschaft übergegangen ist. Ebenfalls hat sie unter Beilage des Kaufvertrages (act. 2/2/3) dargetan, dass alle Rechte und Pflichten mit der Handänderung auf die neue Eigentümerschaft übergegangen sind. Dies wurde im Kaufvertrag unter Ziffer 8 der weiteren Bestimmungen dahingehend geregelt, dass die erwerbende Partei unter gänzlicher Entlastung der veräussernden Partei vollständig in deren Rechtsstellung eintrete. Schliesslich hat sie unter Beilage des Zahlungsbefehls vom 11. November 2025 nachvollziehbar aufgezeigt, dass die in Betreuung gesetzte Forderung mit Verzinsung ab 20. August 2025 nicht aus der über ein Jahr davorliegenden Zeit des Mietverhältnisses vom 1. Mai 2024 bis am 31. Juli 2024 mit der Beklagten stammen kann, zumal sie auch gemäss Kaufvertrag gänzlich aus dem Mietvertrag entlassen wurde. Die Klägerin hat somit schlüssig dargelegt und mittels entsprechender Nachweise belegt, dass die in Betreuung gesetzte Forderung gegenüber ihr nicht besteht.

9. Nach Gesagtem ist somit in Gutheissung der Klage festzustellen, dass die Klägerin der Beklagten den in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Seuzach (Zahlungsbefehl vom 11. November 2025) geforderten Betrag in Höhe von Fr. 45'000.– nebst Zins zu 5 % seit dem 20. August 2025 nicht schuldet.

10. Heisst das Gericht die Klage gut, so hebt es die Betreuung auf oder stellt sie ein (Art. 85a Abs. 3 SchKG). Demzufolge ist die Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Seuzach (Zahlungsbefehl vom 11. November 2025) aufzuheben.

#### IV.

1. Die Höhe der Gerichtskosten wird nach kantonalen Tarifen festgesetzt (Art. 96 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist gestützt auf den Streitwert von Fr. 45'000.– in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG i.V.m. § 2 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 3'900.– festzusetzen.

2. Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten sowie der Parteientschädigung (Art. 95 ZPO), werden gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO der unterliegenden Partei auferlegt. Sie werden von Amtes wegen festgesetzt und verteilt (Art. 105 Abs. 1 ZPO).
3. Die Beklagte unterliegt vollständig, weshalb ihr die Gerichtskosten von Fr. 3'900.– sowie eine allfällige Parteientschädigung aufzuerlegen sind. Der Klägerin ist demgegenüber der geleistete Kostenvorschuss zurückzuerstatten (Art. 111 Abs. 1 Satz 2 ZPO).
4. Der Entscheid über die Parteientschädigung hingegen erfolgt nur auf Antrag hin, wobei der Dispositionsgrundsatz gilt (BGE 140 III 444 E. 3.2.2). Das Antragsanfordernis darf dabei nicht allzu formalistisch verstanden werden und kann durch verschiedene Formulierungen wie "unter Kosten- und Entschädigungsfolgen" oder den Antrag, dass die Kosten der Gegenpartei auferlegt werden sollen, erfüllt werden (BGE 140 III 444 E. 3.2.2; BGer 4A\_106/2021 vom 8. August 2022 E. 3.1).
5. Der Klägerin ist antragsgemäss gestützt auf § 4 Abs. 1 und 2 AnwGebV i.V.m. § 2 Abs. 1 AnwGebV eine Parteientschädigung von Fr. Fr. 5'000.– (inkl. MwSt.) zuzusprechen.

**Es wird erkannt:**

1. Es wird festgestellt, dass die Klägerin der Beklagten den in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Seuzach (Zahlungsbefehl vom 11. November 2025) geforderten Betrag in Höhe von Fr. 45'000.– nebst Zins zu 5 % seit dem 20. August 2025 nicht schuldet.
2. Die Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Seuzach (Zahlungsbefehl vom 11. November 2025) wird aufgehoben.
3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 3'900.–.

Verzichten die Parteien auf eine Begründung des Entscheids, wird die Entscheidgebühr auf zwei Drittel ermässigt.

4. Die Entscheidgebühr wird der Beklagten auferlegt.

Der Klägerin wird der geleistete Kostenvorschuss zurückerstattet.

5. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

6. Schriftliche Mitteilung an:

- Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_ im Doppel für sich und zuhanden der Klägerin (per Einschreiben und gegen Empfangsschein);
- die Beklagte (als Gerichtsurkunde)

sowie nach Eintritt der Rechtskraft an das Betreibungsamt Seuzach (gegen Empfangsschein).

7. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Winterthur, 10. März 2026

BEZIRKSGERICHT WINTERTHUR

Der Bezirksrichter:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Oliver Slavik

MLaw Adrian Florinet