

Mietgericht Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: MJ250040-L / U2

Mitwirkend: Mietgerichtspräsident Dr. R. Weber sowie der Gerichtsschreiber
MLaw N. Gmür

Urteil vom 23. September 2025

in Sachen

A._____ [Stiftung],

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X._____

gegen

B._____,

Beklagter

betreffend **Forderung**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- «1. Es sei der Beklagte zu verpflichten, der Klägerin CHF 29'140.38, zu bezahlen, zzgl. Zins zu 5 %
 - seit dem 01.08.2024 auf den in Betreuung gesetzten (Rest-) Betrag von CHF 29'015.18, sowie
 - seit dem heutigen Datum auf die Betreuungskosten von CHF 125.20;
2. Es sei der Klägerin in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Zürich 11 (Zahlungsbefehl vom 3. Oktober 2024) für den in Betreuung gesetzten (Rest-) Betrag von CHF 29'015.18 (= Forderung von CHF 37'503.70, abzüglich der zwischenzeitlich freigegebenen und erhaltenen Sicherheitsleistung von CHF 8'488.52), zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 1. August 2024, provisorische Rechtsöffnung zu erteilen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten.»

Erwägungen:

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

Mit Mietvertrag vom 21. Dezember 2001 mietete der Beklagte per 1. April 2002 auf unbestimmte Dauer eine 3.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses auf der Liegenschaft am C._____ [Strasse] 1, ... Zürich (act. 3/1). Der monatliche Bruttomietzins betrug seit dem 1. Oktober 2008 unverändert Fr. 4720.– (act. 3/2). Mit Kaufvertrag vom 1. November 2018 erwarb die Klägerin (unter ihrer damaligen Firma A'._____) das Eigentum an der genannten Liegenschaft (act. 1 Rz. 2).

Mit Mietverträgen vom 20. Mai 2021 und 6. September 2021 mietete der Beklagte von der Klägerin sodann jeweils per 1. Oktober 2021 auf unbestimmte Zeit drei Einstellplätze (Nr. 3, Nr. 4 [A] und Nr. 4 [B]) auf der Liegenschaft an der D._____ -strasse 5/6, ... Zürich, zu einem monatlichen Mietzins von gesamthaft Fr. 1'210.– (act. 3/3–6).

Nachdem der Beklagte im Mai 2024 wegen Zahlungsrückstands abgemahnt wurde und dieser innert der angesetzten Zahlungsfrist nicht bezahlte, kündigte die Klägerin das Mietverhältnis betreffend Wohnraum mit amtlichem Formular vom 17. Juni 2024 per 31. Juli 2024 (act. 3/7). Per selben Datums wurden auch die Mietverhältnisse betreffend die Einstellplätze Nr. 4 [A] und Nr. 4 [B] aufgelöst (act. 3/9). Das Mietverhältnis betreffend den Einstellplatz Nr. 3 wurde bereits per 31. Januar 2024 aufgelöst (act. 3/8).

Mit Zahlungsbefehl vom 3. Oktober 2024 wurde der Beklagte aufgefordert, noch nicht bezahlte Mietzinsen sowie den unbeglichenen Saldo aus der Nebenkostenabrechnung 2018/2019 in der Höhe von insgesamt Fr. 37'503.70 innert 20 Tagen zu bezahlen (act. 3/13). Der Beklagte erhob am 14. Oktober 2024 gegen die gesamte Forderung Rechtsvorschlag.

Am 30. September 2024 gab der Beklagte das Mietkautionskonto bei der E. _____ AG [Bank] vollumfänglich zugunsten der Klägerin frei (act. 3/15). Infolge Saldierung des Kontos wurden der Klägerin Fr. 8'488.52 gutgeschrieben (act. 3/16).

2. *Prozessgeschichte*

Mit Eingabe vom 3. März 2025 (Poststempel) machte die Klägerin ein Verfahren bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich anhängig (act. 7/1–3). Da der Beklagte anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 15. April 2025 unentschuldigt nicht erschienen ist (act. 7/Prot. S. 2 f.), wurde der Klägerin mit Beschluss vom 15. April 2025 die Klagebewilligung erteilt (act. 6 und act. 7/12).

Am 21. Mai 2025 (Poststempel) reichte die Klägerin die vorliegende Klage sowie die ihr am 22. April 2025 zugestellte Klagebewilligung fristgerecht beim hiesigen Gericht ein (act. 1–6 und act. 7/12). Mit Verfügung vom 5. Juni 2025 wurde die Klage samt Beilagen dem Beklagten zugestellt und der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 1'940.– angesetzt (act. 8). Nachdem die Klägerin den Kostenvorschuss fristgerecht leistete (act. 11), wurde dem Beklagten mit Verfügung vom 18. Juni 2025 unter Hinweis auf Art. 246 Abs. 2 ZPO Frist zur schriftlichen Klageantwort angesetzt (act. 13). Nachdem der Beklagte auch innert der mit

Verfügung vom 3. September 2025 angesetzten Nachfrist (act. 16) keine Klageantwort einreichte und die Sache spruchreif war, fällte das hiesige Gericht mit Urteil vom 23. September 2025 seinen Endentscheid und eröffnete diesen ohne schriftliche Begründung (act. 19).

Mit Eingabe vom 6. Oktober 2025 (Poststempel) teilte der Beklagte hierorts mit, dass er gegen das Urteil vom 23. September 2025 «Einwand» erhebe und um «Überprüfung bzw. Aufhebung des Entscheids» ersuche (act. 23 S. 1). Entgegen dem Beklagten kann ein unbegründeter Entscheid im Sinne von Art. 239 Abs. 1 ZPO zwar nicht mittels Beschwerde oder Berufung angefochten werden (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 4A_72/2014 vom 2. Juni 2014 E. 5.). Das Rechtsmittelbegehren des Beklagten ist indes als Begehren um Begründung des Entscheids im Sinne von Art. 239 Abs. 2 ZPO aufzufassen, weshalb das Gericht den Parteien vorliegend die schriftliche Begründung des Urteils vom 23. September 2025 nachreicht.

II. Prozessuale Vorbemerkungen

1. *Zur Zulässigkeit der Klage*

Gemäss Art. 59 Abs. 1 ZPO tritt das Gericht auf eine Klage nur ein, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Ob dies der Fall ist, prüft das Gericht grundsätzlich von Amtes wegen (Art. 60 ZPO). Zu den Prozessvoraussetzungen gehört insbesondere die sachliche und örtliche Zuständigkeit sowie ein schutzwürdiges Interesse der klagenden Partei (Art. 59 Abs. 2 lit. a und b ZPO).

In Ziffer 2 ihres Rechtsbegehrens ersucht die Klägerin das hiesige Gericht um provisorische Rechtsöffnung nach Art. 82 f. SchKG. Dabei verkennt sie einerseits, dass Rechtsöffnungsgesuche stets vom Einzelgericht im summarischen Verfahren zu beurteilen sind (Art. 251 lit. a ZPO in Verbindung mit § 24 lit. c GOG; im Bezirk Zürich konkret die Audienz). Andererseits bedarf die Klägerin nach Anhebung einer Leistungsklage im Zivilprozess, wie sie es vorliegend in Ziffer 1 ihres Rechtsbegehrens macht, keiner provisorischen Rechtsöffnung mehr, sondern kann für den Erfolgsfall direkt die Beseitigung des Rechtsvorschlags beantragen (sog. Anerken-

nungsklage nach Art. 79 SchKG; siehe erläuternd zu den Begrifflichkeiten BGE 148 III 30 E. 2.2). Auch wenn die Klägerin vorliegend versehentlich um provisorische Rechtsöffnung ersuchte, beabsichtigte sie offensichtlich die Beseitigung des Rechtsvorschlags im Rahmen des materiellrechtlichen Verfahrens vor Mietgericht. Das von der Klägerin angehobene Verfahren ist deshalb sinngemäss als Vollstreckungsgesuch im Rahmen einer Anerkennungsklage im Sinne von Art. 79 SchKG aufzufassen.

Soweit die Klägerin das Gericht darum ersucht, den Beklagten zur Bezahlung von Betreuungskosten in der Höhe von Fr. 125.20 zu verpflichten, kann auf die Klage demgegenüber nicht eingetreten werden. Zwar hat ein Betreuungsschuldner dem Gläubiger die Betreuungskosten bei erfolgreicher Betreuung grundsätzlich zu ersetzen (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 SchKG). Hierfür ist letzterer aber berechtigt, von den Zahlungen des Schuldners die Betreuungskosten vorab zu erheben (Art. 68 Abs. 2 SchKG). Bei der Kostenersatzpflicht des Betreuungsschuldners handelt es sich entsprechend um einen schon von Gesetzes wegen bestehenden vollstreckungsrechtlichen Anspruch, weshalb das Gericht die Betreuungskosten nicht im Dispositiv zuzusprechen hat (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 9C_45/2011 vom 8. Juni 2011 E. 3.2; BGE 144 III 360 E. 3.6.2). Der Klägerin fehlt es im Fr. 29'015.18 übersteigenden Betrag nach dem Gesagten an einem schutzwürdigen Interesse an der Klage.

Vorliegend handelt es sich um eine Streitigkeit aus einem Wohnmietverhältnis, dem ein im Bezirk Zürich gelegenes Mietobjekt zugrunde liegt. Der Streitwert beträgt weniger als Fr. 30'000.– (act. 8 S. 2). Damit ist das Mietgericht Zürich als Einzelgericht zur Behandlung der vorliegenden Sache örtlich und sachlich zuständig (Art. 33 ZPO; § 21 Abs. 1 lit. a GOG in Verbindung mit § 26 Satz 1 GOG). Anwendbar ist streitwertabhängig das vereinfachte Verfahren (Art. 243 Abs. 1 ZPO).

2. *Prozessuale Bestreitungslast*

Gemäss Art. 222 Abs. 2 Satz 2 ZPO hat die beklagte Partei in ihrer Klageantwort darzulegen, welche Tatsachenbehauptungen der klagenden Partei im Einzelnen anerkannt oder bestritten werden. Versäumt die beklagte Partei auch innert Nach-

frist die schriftliche Klageantwort, trifft das Gericht einen Endentscheid sofern die Angelegenheit spruchreif ist (Art. 223 Abs. 2 ZPO), wobei die klägerischen Tatsachenbehauptungen unbestritten bleiben und somit nicht beweisbedürftig sind (Art. 150 Abs. 1 ZPO *e contrario*; BSK-WILLISEGGER, Art. 222 ZPO N 24). Diesfalls wird regelmässig ein Sachentscheid zugunsten der klägerischen Partei ergehen, sofern die erforderlichen Tatsachen substantiiert behauptet wurden. Dabei gelten die Säumnisfolgen von Art. 223 ZPO auch dann, wenn das Gericht ausnahmsweise im Rahmen des vereinfachten Verfahrens einen Schriftenwechsel nach Art. 246 Abs. 2 ZPO anordnet (vgl. Art. 219 ZPO; BSK-WILLISEGGER, Art. 223 ZPO N 28).

III. Zur Begründetheit der Klage

Die Klägerin macht unbezahlte Mietzinsen in der Höhe von Fr. 36'840.–, einen unbeglichenen Saldo aus der Nebenkostenabrechnung 2018/2019 in der Höhe von Fr. 645.70 sowie Kosten für eine schriftliche Betreuungsauskunft in der Höhe von Fr. 18.– geltend (act. 1 Rz. 20). Abzüglich der gemäss klägerischer Darstellung bereits erhaltenen Gutschrift aus der freigegebenen Mietkaution von Fr. 8'488.52 ergibt sich damit eine klägerische Forderung in der Höhe von insgesamt Fr. 29'015.18, wobei die Klägerin zusätzlich Zins zu 5% seit dem 1. August 2024 verlangt.

Der von der Klägerin behauptete Sachverhalt blieb unbestritten. Soweit der Beklagte in seiner Eingabe vom 6. Oktober 2025 geltend macht, dass vom behaupteten Forderungsbetrag der Saldo eines auf seinen Namen errichteten Anlagesparkontos abzuziehen sei (vgl. act. 23), ist er damit nicht mehr zu hören; die für die Klageantwort angesetzten Fristen sind bereits verstrichen (vgl. act. 13, act. 15–16 und act. 18).

Nach dem Gesagten hat das Gericht davon auszugehen, dass die klägerische Darstellung zutrifft. Wie eingangs ausgeführt, bestanden zwischen den Parteien mehrere Mietverträge, wobei der Beklagte seiner Mietzinszahlungspflicht nach Art. 257 ff. OR nicht vollumfänglich nachkam, so dass die Klägerin den Betreuungsweg beschreiten musste. Gesamthaft steht der Klägerin gegenüber dem Beklagten eine fällige Forderung in der Höhe von Fr. 29'015.18 zu, nebst Zins gemäss

Art. 104 Abs. 1 OR seit dem 1. August 2024. In diesem Umfang ist dem klägerischen Rechtsbegehren stattzugeben.

IV. Prozesskosten

Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Im vorliegenden Fall unterliegt der Beklagte vollumfänglich; das Nichteintreten in Bezug auf die Betreuungskosten ist offensichtlich vernachlässigbar. Damit sind dem Kläger sämtliche Gerichtskosten aufzuerlegen und er ist im Sinne des klägerischen Antrags zur Leistung einer Parteientschädigung zu verpflichten.

Wie bereits in der Verfügung vom 5. Juni 2025 festgehalten wurde, beträgt der Streitwert im vorliegenden Fall Fr. 29'140.– (act. 8 S. 2). Gestützt auf § 4 Abs. 1 GebV OG ist die Gerichtsgebühr entsprechend auf Fr. 3'870.– festzusetzen. Die Parteientschädigung wird in Anwendung von § 4 Abs. 1 und Abs. 2 AnwGebV OG und unter Berücksichtigung des eher tiefen Zeitaufwands auf Fr. 3'540.– (inkl. MwSt.) festgesetzt.

Es wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Klage wird der Beklagte verpflichtet, der Klägerin Fr. 29'015.18 zuzüglich 5% Zins seit dem 1. August 2024 zu bezahlen. Im übersteigenden Betrag wird auf die Klage unter Hinweis auf Art. 68 Abs. 2 SchKG nicht eingetreten.
2. Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Zürich 11 (Zahlungsbefehl vom 3. Oktober 2024) wird im Betrag von Fr. 29'015.18 zuzüglich 5% Zins seit 1. August 2024 aufgehoben.
3. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 3'870.– festgesetzt.
4. Die Kosten werden dem Beklagten auferlegt. Der Kostenvorschuss von Fr. 1'940.– wird der Klägerin zurückerstattet.
5. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 3'540.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin unter Beilage von act. 23, an den Beklagten unter Beilage von act. 22.
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.

Zürich, 23. September 2025

MIETGERICHT ZÜRICH

Der Mietgerichtspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Dr. R. Weber

MLaw N. Gmür