

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PP260015-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichter
lic. iur. K. Vogel und Ersatzoberrichter lic. iur. T. Engler
sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Paszehr

Beschluss vom 10. April 2026

in Sachen

A._____,

Beklagte und Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

gegen

B._____ GmbH,

Klägerin und Beschwerdegegnerin

betreffend **Forderung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts am Bezirksgericht
Winterthur vom 22. Januar 2026 (FV250045-K)**

Erwägungen:

1.1. Am 10. September 2025 (Datum des Poststempels) reichte die Klägerin und Beschwerdegegnerin (fortan Klägerin) unter Beilage der Klagebewilligung des Friedensrichteramts C._____ vom 22. August 2025 (Urk. 2) bei der Vorinstanz eine Klage auf Zahlung von Fr. 5'405.– nebst Zins zu 5 % seit 18. Juni 2024 sowie Fr. 74.– Betreibungskosten ein. Zudem beantragte sie die Beseitigung des von der Beklagten und Beschwerdeführerin (fortan Beklagte) gegen den Zahlungsbefehl in der Betreibung Nr. ... des Betreibungsamts Winterthur-Stadt vom 3. Februar 2025 erhobenen Rechtsvorschlags (Urk. 1 S. 2). Der weitere Prozessverlauf vor Vorinstanz kann den Erwägungen des angefochtenen Entscheids entnommen werden (Urk. 30 E. I). Am 22. Januar 2026 entschied die Vorinstanz über die Klage wie folgt (Urk. 18 S. 2 f. = Urk. 24 S. 14 f. = Urk. 30 S. 14 f.):

- "1. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin Fr. 5'405.– nebst Zins von 5 % seit dem 2. Juli 2025 sowie Fr. 74.– Betreibungskosten zu bezahlen.
2. Der Rechtsvorschlag in der Betreibung Nr. ... des Betreibungsamtes Winterthur-Stadt (Zahlungsbefehl vom 3. Februar 2025) wird im Umfang gemäss Dispositiv-Ziffer 1 beseitigt.
3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'100.–. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens betragen Fr. 200.–.
Verzichten die Parteien auf eine Begründung des Entscheids, wird die Entscheidgebühr auf zwei Drittel ermässigt.
4. Die Kosten werden der Beklagten auferlegt.
Der Klägerin wird der geleistete Kostenvorschuss zurückerstattet.
5. Es werden gegenseitig keine Parteientschädigungen zugesprochen.
6. (Schriftliche Mitteilung)
7. (Rechtsmittel: Beschwerde, Frist: 30 Tage)"

1.2. Dagegen erhob die Beklagte mit Eingabe vom 16. März 2025 fristgerecht (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO und Urk. 25) Beschwerde mit folgenden Anträgen (Urk. 29 S. 2):

"Das Urteil des Bezirksgerichts Winterthur (vereinfachtes Verfahren) vom 22. Januar 2026 sei aufzuheben.

Das Beschwerdeverfahren sei bis zum Abschluss des gegen die Beschwerdegegnerin (D._____) angestregten Strafverfahrens zu sistieren.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners."

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1–28). Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird – sogleich als offensichtlich unbegründet erweist, erübrigen sich weitere Prozesshandlungen (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

1.5. Mit dem vorliegenden Endentscheid wird das Gesuch der Beklagten um Erteilung der aufschiebenden Wirkung (Urk. 29 S. 4) gegenstandslos.

2. Die Beklagte beantragt die Sistierung des Beschwerdeverfahrens bis zum Abschluss des von ihr gegen die Klägerin bzw. den dahinterstehenden D._____ angestregten Strafverfahrens. Zur Begründung des Gesuchs verweist sie zudem auf andere Verfahren und macht geltend, es müsse das gesamte Streitverhältnis zwischen den verschiedenen Parteien aus dem Mäklervertrag in eine Würdigung miteinbezogen werden (Urk. 29 S. 2 f.). Wie nachfolgend zu zeigen sein wird, ist im Beschwerdeverfahren der Streit nicht materiell zu prüfen, weshalb die Ergebnisse eines allfälligen Strafverfahrens keinen Einfluss auf den Ausgang des vorliegenden Beschwerdeverfahrens haben. Das Sistierungsgesuch ist demgemäss abzuweisen (Art. 126 Abs. 1 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz erwog, es sei unbestritten und ergebe sich ohne Weiteres aus den eingereichten Beweismitteln, dass die Parteien miteinander einen Mäklervertrag vom 18. April 2024 mit Ergänzung vom 7. August 2024 bzw. 9. September 2024 geschlossen hätten. Darin sei die Klägerin mit der Vermarktung zweier noch zu erstellender Baueinheiten auf dem Grundstück "E._____" in C._____ beauftragt worden. Unter Ziffer 6 (Drittkosten und Aufwandsatz) des Mäklervertrages sei vereinbart worden, dass unabhängig eines Vertragsabschlusses Kosten für Verkaufsdokumentation, Werbe- und Insertionskosten sowie Kosten für Fotoaufnahmen eines professionellen Fotografen, Fahrkosten sowie Kosten von Dritten für Beschaffung von Informationen und Unterlagen wie z.B. Ämtern etc. im

Zusammenhang mit dem Mäklervertrag zu Lasten des Auftraggebers gehen würden. Für diese Kosten sei ein Pauschalbetrag von maximal Fr. 5'000.– exklusiv gesetzlicher Mehrwertsteuer geschuldet und innert zehn Tagen nach Vertragsunterzeichnung bzw. nach Vertragsende zur Zahlung fällig. Aufgrund dieser ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung eines Aufwendungsersatz im Sinne von Art. 413 Abs. 3 OR schulde die Beklagte somit der Klägerin unabhängig des Zustandekommens eines Liegenschaftenkaufvertrages bei Vorliegen entsprechender Kosten im Sinne von Ziffer 6 (Drittkosten und Aufwandersatz) des Mäklervertrages den Betrag von maximal Fr. 5'000.– zuzüglich Mehrwertsteuer als Ersatz für Kosten Dritter bzw. als Ersatz für Auslagen bei Dritten (Urk. 30 E. III. 3.2).

Die Beklagte habe die von der Klägerin behauptete Insertion der Liegenschaften auf homegate.ch und IMMOMIG nicht bestritten und diese sei auch durch die eingereichten Beweismittel nachgewiesen. Ebenfalls habe sie die von der Klägerin geltend gemachten und mit den eingereichten Beweismitteln nachgewiesenen Publikationskosten von total Fr. 5'248.– bei der F._____ AG für die Insertion der Liegenschaften im Zeitraum von November 2024 bis Mai 2025 auf genannten Internet-Portalen nicht bestritten. Die Beklagte habe somit anerkannt, dass der Klägerin unter Ziffer 6 des Mäklervertrages zu qualifizierende Kosten entstanden seien. Gemäss Mäklervertrag sei der Aufwendungsersatz mit maximal Fr. 5'000.– zuzüglich Mehrwertsteuer zu ersetzen, was den geforderten Fr. 5'405.– (inkl. 8.1 % MwSt.) entspreche (Urk. 30 E. III. 3.3).

Der von der Klägerin angegebene Tatsachenvortrag erscheine nach Gesagtem mit Blick auf die eingereichten Beweismittel widerspruchsfrei und schlüssig und lasse bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge, namentlich die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung der im Mäklervertrag unter Ziffer 6 (Drittkosten und Aufwandersatz) vereinbarten Fr. 5'000.– zuzüglich Mehrwertsteuer, zu. Da die Beklagte die Darstellung der massgeblichen Tatsachen durch die Klägerin nicht bestreite, treffe die Klägerin keine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast. Demzufolge sei als Zwischenfazit festzuhalten, dass die Beklagte antragsgemäss zu verpflichten wäre, der Klägerin aus dem Mäklervertrag Fr. 5'405.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen (Urk. 30 E. III. 3.4).

Die Beklagte mache alledings geltend – so die Vorinstanz weiter –, der Mäklervertrag sei am 16. Oktober 2024 gekündigt worden. Die Klägerin bestreite dies. Eine allfällige Kündigung belege die Beklagte nicht, womit sie sowohl ihrer Beweislast gemäss Art. 8 ZGB als auch ihrer Substantiierungslast nicht nachkomme. Damit sei davon auszugehen, dass (zumindest) für den Zeitraum der angefallenen Publikationskosten von November 2024 bis Mai 2025 der Mäklervertrag bestanden habe, womit ein Anspruch der Klägerin auf Aufwendungsersatz im Betrag von Fr. 5'405.– inkl. MwSt. bestehe und die Klage in diesem Umfang gutzuheissen sei (Urk. 30 E. III. 4).

Weiter habe die Beklagte die von der Klägerin behaupteten telefonischen Mahnungen am 2. Juli 2025 sowie nochmals am 25. Oktober 2025 nicht bestritten. Damit sei die Beklagte durch die Klägerin anerkanntermassen mittels Mahnung am 2. Juli 2025 in Verzug gesetzt worden, womit sich Erstere mit der Zahlung der Fr. 5'405.– inkl. MwSt. seit dem 2. Juli 2025 in Verzug befinde. Dass die geschuldete Forderung dann noch nicht fällig gewesen wäre, habe die Beklagte nicht geltend gemacht. Somit seien auf der geschuldeten Forderung in Höhe von Fr. 5'405.– Zinsen zu 5 % ab dem 2. Juli 2025 geschuldet (Urk. 30 E. III. 5.2).

Des Weiteren hob die Vorinstanz den Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Winterthur-Stadt (Zahlungsbefehl vom 3. Februar 2025) im Umfang von Fr. 5'405.– auf und verpflichtet die Beklagte, der Klägerin die Betreuungskosten von Fr. 74.– zu ersetzen (Urk. 30 E. III. 6.1–7.2).

3.2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Dazu gehört, dass in der Beschwerde im Einzelnen dargelegt werden muss, was genau am angefochtenen Entscheid unrichtig sein soll (BGer 5D_146/2017 vom 17. November 2017 E. 3.3.2, m.w.H.). Die Rechtsmittelinstanz ist nicht gehalten, den erstinstanzlichen Entscheid losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Rechtsmittelbegründung von sich aus in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu untersuchen, die eine Gutheissung des Rechtsmittels ermöglichen könnten. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln beschränkt sie sich vielmehr darauf, die Bean-

standungen zu beurteilen, welche die Parteien in ihren schriftlichen Begründungen gegen das erstinstanzliche Urteil erheben. Der Rechtsmittelkläger muss sich mit den einschlägigen Erwägungen der ersten Instanz auseinandersetzen und darf sich nicht darauf beschränken, seine vorgetragene Auffassung vor Rechtsmittelinstanz schlicht zu wiederholen (BGer 5D_40/2023 vom 9. August 2023 E. 2.1, m.w.H.). Sodann sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (Noven) im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.3. Die Beschwerdeschrift der anwaltlich vertretenen Beklagten genügt den vorstehend aufgezeigten Begründungsanforderungen nicht. Die Beklagte geht mit keinem Wort auf die vorinstanzlichen Erwägungen ein. Sie zeigt nicht auf, welche konkrete vorinstanzliche Erwägung aus welchen Gründen unrichtig sein soll. Stattdessen beschränkt sie sich darauf, ihre Sicht der Dinge darzulegen bzw. Ausführungen zu anderen Verfahren im Zusammenhang mit dem Mäklervertrag zu machen. Ausserdem wirft sie der Klägerin Wucher und Betrug vor. Zudem erschliesst sich teilweise nicht, ob sich ihre Ausführungen überhaupt auf den vorinstanzlichen Entscheid beziehen oder nur als Begründung des Sistierungsantrags zu verstehen sind. So hält sie in der Mitte von Seite 3 fest, dass diese Ansicht zumindest zur Sistierung dieses Beschwerdeverfahrens führen müsste (Urk. 29 S. 3). Auf die Beschwerde ist daher nicht einzutreten. Entsprechend kann auch der Beizug der Akten RT250048-U (Urk. 29 S. 2) unterbleiben.

4.1. Das Beschwerdeverfahren beschlägt eine vermögensrechtliche Streitigkeit mit einem Streitwert von Fr. 5'405.–. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 der Gerichtsgebührenverordnung des Obergerichts auf Fr. 800.– festzusetzen. Die Kosten sind ausgangsgemäss der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

4.2. Parteientschädigungen sind für das Rechtsmittelverfahren keine zuzusprechen; der Beklagten zufolge ihres Unterliegens, der Klägerin mangels relevanter Umtriebe (vgl. Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Der Antrag um Beizug der Verfahrensakten RT250048-O wird abgewiesen.
2. Das Sistierungsgesuch der Beklagten wird abgewiesen.
3. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
4. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
5. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 800.– festgesetzt.
6. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden der Beklagten auferlegt.
7. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
8. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin unter Beilage eines Doppels von Urk. 29 und einer Kopie von Urk. 32/3, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

9. 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. 5'405.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 10. April 2026

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Paszehr

versandt am:
ms