

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT210045-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. D. Scherrer, Vorsitzende, Oberrichterin
Dr. L. Hunziker Schnider und Oberrichter lic. iur. M. Spahn
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Hochuli

Beschluss vom 22. März 2021

in Sachen

A._____ AG,

Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin

gegen

B._____ GmbH,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Fürsprecherin lic. iur. X._____

betreffend **Rechtsöffnung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Winterthur vom 23. Februar 2021 (EB200377-K)

Erwägungen:

1.1. Mit Urteil vom 23. Februar 2021 erteilte die Vorinstanz der Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin (fortan Gesuchstellerin) in der gegen die Gesuchsgegnerin und Beschwerdegegnerin (fortan Gesuchsgegnerin) angehobenen Betreibung Nr. ... des Betreibungsamtes Oberwinterthur (Zahlungsbefehl vom 13. November 2020) provisorische Rechtsöffnung für Fr. 30'093.77 sowie die Prozesskosten. Im Mehrbetrag (Forderung, Verzugszins) wies sie das Rechtsöffnungsgesuch ab (Urk. 15 S. 9 f. = Urk. 18 S. 9 f.).

1.2. Hiergegen erhob die Gesuchstellerin mit Eingabe vom 5. März 2021 rechtzeitig (vgl. Urk. 16 S. 1) Beschwerde mit dem Antrag, es sei provisorische Rechtsöffnung auch für den Mehrbetrag (Fr. 88'775.30) bzw. für insgesamt Fr. 118'869.07 zu erteilen (Urk. 17).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-16). Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird – sogleich als offensichtlich unbegründet erweist, erübrigt sich das Einholen einer Beschwerdeantwort (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2. Die Vorinstanz erwog, die Gesuchstellerin stütze ihr Rechtsöffnungsgesuch für ausstehende Mietzinsen der Monate Dezember 2019 bis und mit Oktober 2020 in der Höhe von gesamthaft Fr. 118'869.07 auf einen zwischen ihr und der Gesuchsgegnerin abgeschlossenen Mietvertrag vom 31. Oktober 2019. Darin habe sich die Gesuchsgegnerin unterschrieben zur Zahlung von gestaffelten Mietzinsen verpflichtet, wobei ein geschuldeter Basismietzins von Fr. 8'877.15 zzgl. MWST festgelegt worden sei (Urk. 2/1). Damit liege grundsätzlich ein provisorischer Rechtsöffnungstitel vor. Die Gesuchsgegnerin wende dagegen ein, die Gesuchstellerin habe den Zeitpunkt des Mietbeginns eigenmächtig nach Unterzeichnung des Mietvertrags vom 1. Februar 2020 auf den 1. Dezember 2019 abgeändert. Ungeachtet dessen sei die Übergabe des Mietobjekts gemäss Darstellung der Gesuchsgegnerin erst am 19. Mai 2020 erfolgt, was diese mit einem vom gleichen Tag datierenden Übergabeprotokoll untermauert habe (Urk. 12/4/23). Von der Gesuchstellerin seien keinerlei Unterlagen eingereicht worden, die eine

Übergabe des Mietobjekts per 1. Dezember 2019 beweisen würden. Folglich könne sie die gehörige Übergabe des Mietobjekts per 1. Dezember 2019 nicht sofort durch Urkunden belegen. Demnach fehle es dem von ihr eingereichten Mietvertrag für die Zeit bis zum 19. Mai 2020 an der Eigenschaft eines provisorischen Rechtsöffnungstitels. Das Begehren um Erteilung der Rechtsöffnung für die bis zum 19. Mai 2020 aufgelaufenen Mietzinsen sei daher von vornherein abzuweisen. Für die Zeit ab dem 19. Mai 2020 stelle der Mietvertrag demgegenüber einen provisorischen Rechtsöffnungstitel dar (Urk. 18 S. 3 f.).

Weiter erwog die Vorinstanz, aus dem von der Gesuchstellerin eingereichten Mietvertrag vom 31. Oktober 2019 ergebe sich, dass die Parteien gestaffelte Mietzinsen vereinbart hätten. Anhand der vorliegenden Unterlagen lasse sich aber nicht nachvollziehen, wie hoch die Staffelung für die erste Phase des Vertragszeitraums anzusetzen sei. Ebenso gelinge es keiner der beiden Parteien, schlüssig darzulegen, wie hoch der geschuldete Mietzins für den streitgegenständlichen Zeitraum sei. Einzig klar sei die Vereinbarung der Parteien, dass der monatliche Basismietzins Fr. 8'877.15 zzgl. MWST betrage und nicht unterschritten werden dürfe (Urk. 2/1 S. 5, S. 8). Damit sei im Rahmen des Rechtsöffnungsverfahrens einzig ein monatlich geschuldeter Mietzins von Fr. 8'877.15 zzgl. MWST, mithin gesamthaft Fr. 9'560.69, ausgewiesen. Der zwischen dem 19. Mai 2020 und 31. Mai 2020 geschuldete Mietzins betrage damit Fr. 4'009.32 (= Fr. 9'560.69 / 31 x 13 Tage). Für die Monate Juni 2020 bis und mit Oktober 2020 ergebe sich sodann ein geschuldeter Mietzins von Fr. 47'803.45 (= Fr. 9'560.69 x 5 Monate). Zusammengerechnet seien folglich Mietzinsen von Fr. 51'812.77 ausgewiesen. Gemäss Mietvertrag sei der Mietzins jeweils auf den Ersten eines jeden Monats zu bezahlen gewesen (Urk. 2/1 S. 7 f.), womit die in Betreuung gesetzten Mietzinsen am 13. November 2020 (Datum Zahlungsbefehl) allesamt ohne weiteres fällig gewesen seien. Die Gesuchsgegnerin habe gegen die Erteilung der Rechtsöffnung weiter eingewandt, sie habe am 27. November 2020 Mietzinsen in der Höhe von Fr. 21'719.– getilgt (Urk. 10 S. 6). Diese Zahlung sei von der Gesuchstellerin anerkannt und im Übrigen auch belegt worden (Urk. 1; Urk. 2/8). Damit sei eine Tilgung der in Betreuung gesetzten Forderung im Umfang von Fr. 21'719.– aus-

gewiesen. Hingegen habe die Gesuchsgegnerin die von ihr behaupteten Schadenersatzansprüche gegen die Gesuchstellerin nicht substantiiert dargetan. Daher sei der Gesuchstellerin unter Berücksichtigung der im Mietvertrag enthaltenen Verfalltagsabrede provisorische Rechtsöffnung für Fr. 30'093.77 (= Fr. 51'812.77 ./. Fr. 21'719.–) nebst Zins zu 5% seit dem 1. Oktober 2020 zu erteilen. Im Übrigen sei das Gesuch abzuweisen (Urk. 18 S. 5 ff.).

3.1. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die beschwerdeführende Partei hat sich in ihrer schriftlichen Beschwerdebegründung (im Sinne einer Eintretensvoraussetzung) inhaltlich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und mittels Verweisungen auf konkrete Stellen in den vorinstanzlichen Akten hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Mängel leidet. Die blosser Verweisung auf die Ausführungen vor Vorinstanz oder deren blosser Wiederholung genügen nicht (Art. 321 Abs. 1 ZPO und dazu BGer 5D_146/2017 vom 17. November 2017, E. 3.3.2; BGer 5A_387/2016 vom 7. September 2016, E. 3.1; BGer 5A_206/2016 vom 1. Juni 2016, E. 4.2; BGer 5A_488/2015 vom 21. August 2015, E. 3.2, je mit Hinweis auf BGE 138 III 374 E. 4.3.1).

3.2. Diesen formellen Anforderungen genügt die Beschwerde der Gesuchstellerin nicht. Darin bringt sie im Wesentlichen bloss vor, die Gesuchsgegnerin habe das Mietobjekt bereits im Dezember 2019 für Arbeiten (Sanitäranlagen, Teilmontage von Maschinen) "bezogen", weshalb sie an ihrer Mietzinsforderung von Fr. 118'869.07 vollumfänglich festhalte (Urk. 17). Hingegen setzt sich die Gesuchstellerin nicht mit der Erwägung der Vorinstanz auseinander, wonach die Gesuchsgegnerin schlüssig dargetan habe, dass das Mietobjekt erst per 19. Mai 2020 übergeben worden sei, und dies mit einem vom gleichen Tag datierenden Übergabeprotokoll untermauert habe (Urk. 12/4/23), währenddem die Gesuchstellerin eine Übergabe des Mietobjekts per 1. Dezember 2019 nicht sofort durch Urkunden belegen können, weshalb für die Zeit vor dem 19. Mai 2020 kein Rechtsöffnungstitel vorliege. Damit genügt die Gesuchstellerin ihrer Begrün-

dungsobliegenheit (vgl. oben Ziff. 3.1) nicht, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

4.1. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG auf Fr. 500.– festzusetzen. Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss der Gesuchstellerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

4.2. Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, der Gesuchstellerin zufolge ihres Unterliegens (Art. 106 Abs. 1 ZPO), der Gesuchsgegnerin mangels relevanter Umtriebe (Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden der Gesuchstellerin auferlegt.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchsgegnerin unter Beilage eines Doppels von Urk. 17, 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. 88'775.30. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 22. März 2021

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Hochuli

versandt am:

la