

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT220055-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender,
Oberrichter lic. iur. M. Spahn und Oberrichter Dr. M. Kriech
sowie Gerichtsschreiber MLaw M. Wild

Beschluss vom 23. März 2022

in Sachen

A._____ GmbH,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

B._____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch B1._____ (Switzerland) AG,

vertreten durch C._____ AG

betreffend **Rechtsöffnung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im summarischen

Verfahren am Bezirksgericht Winterthur vom 25. Februar 2022 (EB220026-K)

Erwägungen:

1.1 Mit Urteil vom 25. Februar 2022 erteilte die Vorinstanz der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (fortan Gesuchstellerin) in der gegen die Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (fortan Gesuchsgegnerin) angehobenen Betreuung Nr. ... des Betreibungsamts Seuzach (Zahlungsbefehl vom 9. November 2021) provisorische Rechtsöffnung für Fr. 1'280.40 nebst Zins zu 5 % seit 10. Oktober 2020 sowie für die Gerichtskosten und die Parteientschädigung (Urk. 12 S. 7 f. = Urk. 15 S. 7 f.).

1.2 Hiergegen erhob die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 14. März 2022 rechtzeitig (vgl. Urk. 13/1) Beschwerde mit folgenden Anträgen (Urk. 14 S. 2):

- "1. Es sei das Urteil des Bezirksgericht Winterthur vom 25. Februar 2022 vollumfänglich aufzuheben. Eventualiter sei das Urteil an die Vorinstanz zurück zu weisen.
2. Es sei der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu erteilen. Eventualiter sei das Urteil der Verletzung verfassungsmässiger Recht und Rechtsverletzungen zu überprüfen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin."

1.3 Mit Verfügung vom 16. März 2022 wurde das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen (Urk. 18).

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-13). Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird – sogleich als offensichtlich unzulässig bzw. unbegründet erweist, erübrigt sich das Einholen einer Beschwerdeantwort (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, die Gesuchstellerin stütze ihre Forderung auf einen zwischen ihr und der D._____ GmbH abgeschlossenen Mietvertrag vom 13. September 2019 über einen Lagerraum im 2. Untergeschoss der E._____ -Strasse ..., F._____. Die D._____ GmbH habe sich darin unterschrieben zur Zahlung eines monatlichen Bruttomietzinses von insgesamt Fr. 187.– zzgl. 7.7% Mehrwertsteuer (total Fr. 201.40), zahlbar jeweils monatlich

im Voraus, verpflichtet (vgl. Urk. 2/1). Damit liege – entgegen der Ansicht der Gesuchsgegnerin – grundsätzlich ein provisorischer Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 80 Abs. 1 SchKG vor (Urk. 15 S. 3). Gemäss Handelsregisterauszug sei die D._____ GmbH am tt. Dezember 2019 infolge Statutenänderung zur A._____ GmbH umbenannt worden. Die Gesuchsgegnerin sei damit grundsätzlich zur Leistung der im Mietvertrag vom 13. September 2019 vereinbarten monatlichen Mietzinse verpflichtet (Urk. 15 S. 3). Die Gesuchstellerin beantrage Rechtsöffnung für die Mietzinse der Monate Juli 2020 bis Januar 2021 in der Höhe von insgesamt Fr. 1'280.40 inkl. MWST (Fr. 72.– [Juli 2020] und je Fr. 201.40 [August 2020 – Januar 2021]). Ausgehend von einem Monatsmietzins von Fr. 201.40 (inkl. Mehrwertsteuer) sei die in Betreuung gesetzte Forderung damit ausgewiesen (Urk. 15 S. 4).

Die Vorinstanz führte weiter aus, die Gesuchsgegnerin stelle sich in ihrer Stellungnahme auf den Standpunkt, der Mietvertrag vom 13. September 2019 sei per 31. Juli 2020 rechtsgültig gekündigt worden, weshalb sie für die ausstehenden Mietzinse nicht mehr hafte. Dabei verkenne die Gesuchstellerin jedoch, dass eine frühzeitige Rückgabe der Mietsache – d.h. ohne Einhaltung der Kündigungsfrist resp. des Kündigungstermins – gemäss Art. 264 Abs. 1 OR nur möglich sei, wenn vom Mieter ein zumutbarer Nachmieter vorgeschlagen werde, der zahlungsfähig und bereit sei, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Vorliegend habe die Gesuchsgegnerin mit der G._____ GmbH Export-Import zwar einen Nachmieter vorgeschlagen, der (angeblich) bereit gewesen sei, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen (vgl. Urk. 2/2). Der Nachtrag 2 zum Mietvertrag vom 13. September 2019 sei von der G._____ GmbH Export-Import allerdings nie unterzeichnet worden, weshalb die Gesuchsgegnerin in Anwendung von Art. 264 Abs. 2 OR in Verbindung mit Art. 266a Abs. 1 OR noch bis zum Ablauf der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist von 6 Monaten, vorliegend bis Ende Januar 2021, für den vertraglichen Mietzins haftbar gewesen sei. Darüber sei die Gesuchsgegnerin von der Gesuchstellerin denn auch mit Schreiben und Kündigungsbestätigung vom 17. Februar 2021 informiert worden (vgl. Urk. 2/8-9). Da kein neuer Nachmieter gestellt worden sei, habe die Mietzahlungspflicht somit erst per Ende Januar 2021 geendet (Urk. 15 S. 5 f.).

3. 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).

4. Diesen formellen Anforderungen genügt die Beschwerdeschrift der Gesuchsgegnerin nicht. Sie macht im Wesentlichen geltend, die Vorinstanz habe ihre Einwendungen in der Stellungnahme vom 9. Februar 2022, dass der Mietvertrag als Forderungs- und Vollstreckungstitel nicht wirksam sei, nicht beachtet. Der per 31. Juli 2020 gekündigte Mietvertrag taue für die Zeit nach dem Kündigungstermin nicht mehr als Rechtsöffnungstitel. Aufgrund des unwirksamen Mietvertrags seien die Prozessvoraussetzungen des Rechtsöffnungsverfahrens nicht erfüllt (Urk. 14 S. 4 ff.). Damit setzt sich die Gesuchsgegnerin nicht mit den Erwägungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid auseinander. Entgegen den Behauptungen der Gesuchsgegnerin in der Beschwerdeschrift ging die Vorinstanz nämlich auf deren Einwendungen in der Stellungnahme vom 9. Februar 2022 ein und führte aus, weshalb die Gesuchsgegnerin für die Mietzinsen bis zum ordentlichen Kündigungstermin am 31. Januar 2021 hafte und weshalb der Mietvertrag für diesen Zeitraum einen gültigen provisorischen Rechtsöffnungstitel darstelle (vgl. Urk. 15 S. 5). Indem sich die Gesuchsgegnerin mit diesen für den Entscheid zentralen Erwägungen nicht auseinandersetzt, kommt sie ihrer Begründungspflicht nicht nach (vgl. oben Ziff. 3), weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

5.1 Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG auf Fr. 450.– festzusetzen. Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2 Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, der Gesuchsgegnerin zufolge ihres Unterliegens (Art. 106 Abs. 1 ZPO), der Gesuchstellerin 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. 450.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden der Gesuchsgegnerin auferlegt.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage der Doppel von Urk. 14, 16, und 17/2-5, 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. 1'280.40.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 23. März 2022

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw M. Wild

versandt am:
ip