

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT240080-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. B. Schärer und Oberrichterin lic. iur. N. Jeker sowie
Gerichtsschreiberin MLaw D. Müller

Urteil vom 9. September 2024

in Sachen

A._____ AG,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

gegen

B._____ AG,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

betreffend **Rechtsöffnung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts Audienz am Bezirksgericht
Zürich vom 11. Juni 2024 (EB240431-L)**

Erwägungen:

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (fortan Gesuchstellerin) mit Sitz in C._____ ZG bezweckt die Finanzierung, Vermietung und das Leasing sowie den Handel mit Produktions- und Investitionsgütern Die Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (fortan Gesuchsgegnerin) mit Sitz in Zürich bezweckt die Erbringung von Dienstleistungen in den Bereichen Treuhand, Finanzen und Die Parteien schlossen am 3. Dezember 2019 bzw. am 23. Januar 2020 einen Mietvertrag betreffend drei Druckergeräte "Canon iR C5550i", mit dem sich die Gesuchsgegnerin verpflichtete, einen monatlichen Mietzins von Fr. 473.– zuzüglich Mehrwertsteuer jeweils monatlich im Voraus zu bezahlen (Urk. 3/3). Die Mietdauer begann gemäss Mietvertrag am 1. Dezember 2019 mit einer Mindestdauer von 26 Monaten. Der Vertrag muss sodann drei Monate vor Ablauf der Mindestdauer von einer der beiden Parteien gekündigt werden, ansonsten er sich stillschweigend jeweils um weitere 12 Monate erneuert (Urk. 3/3 S. 1 und S. 2 Ziffer 3). Strittig sind vorliegend der Kündigungszeitpunkt sowie die Kündigungsfrist (Urk. 11 S. 3 und 6).

2. Mit Urteil vom 11. Juni 2024 erteilte die Vorinstanz der Gesuchstellerin in der gegen die Gesuchsgegnerin angehabenen Betreibung Nr. ... des Betreibungsamtes Zürich 1 (Zahlungsbefehl vom 24. Januar 2024) provisorische Rechtsöffnung für Fr. 7'133.50 nebst Zins zu 12% seit 17. Januar 2024 sowie für den Verzugszins in der Höhe von Fr. 563.– (Urk. 9 S. 7 = Urk. 12 S. 7).

3. Hiergegen erhob die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 20. Juni 2024 rechtzeitig (Art. 321 Abs. 2 ZPO sowie Urk. 10b) Beschwerde mit den folgenden Anträgen (Urk. 11 S. 2):

- "1. Das Urteil der Vorinstanz vom 11. Juni 2024 sei aufzuheben.
2. Das Rechtsöffnungsgesuch vom 21. März 2024 sei abzuweisen.
3. Eventualiter sei der Beschwerdegegnerin Rechtsöffnung für Fr. 1'018.80 zu erteilen zuzüglich Verzugszinsen seit 25. Januar 2024.
4. Der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zu erteilen.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin und Gesuchstellerin."

4. Mit Verfügung vom 24. Juni 2024 wurde das Gesuch der Gesuchsgegnerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen (Urk. 13 S. 3). Der mit Verfügung vom 28. Juni 2024 verlangte Kostenvorschuss von Fr. 450.– ging innert Frist ein (Urk. 14 und Urk. 15). Mit Eingabe vom 18. Juli 2024 erstattete die Gesuchstellerin innert der ihr mit Verfügung vom 5. Juli 2024 (Urk. 16) angesetzten Frist die Beschwerdeantwort, mit welcher sie sinngemäss die Abweisung der Beschwerde beantragt (Urk. 17). Die Beschwerdeantwort wurde der Gesuchsgegnerin mit Verfügung vom 30. Juli 2024 zur Kenntnisnahme zugestellt (Urk. 18). Weitere Eingaben erfolgten nicht.

5. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-10). Auf die Einholung einer Stellungnahme der Vorinstanz kann verzichtet werden (Art. 324 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II. Rechtliches

1. Das Beschwerdeverfahren stellt keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens dar. Sein Zweck beschränkt sich darauf, den erstinstanzlichen Entscheid auf bestimmte, in der Beschwerde zu beanstandende Mängel hin zu überprüfen. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Hierfür hat sich die beschwerdeführende Partei (im Sinne einer Eintretensvoraussetzung) konkret mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und unter Bezugnahme auf konkrete Aktenstellen hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft zu betrachten ist, d.h. an einem der genannten Mängel leidet; die blosser Verweisung auf die Ausführungen vor Vorinstanz oder in anderen Rechtsschriften oder deren blosser Wiederholung genügen nicht (Art. 321 Abs. 1 ZPO und dazu BGer 5A_247/2013 vom 15. Oktober 2013, E. 3; BGer 5D_65/2014 vom 9. September 2014, E. 5.4.1; BGer 5A_488/2015 vom 21. August 2015, E. 3.2, je m.Hinw. auf BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Was in der Beschwerde nicht oder nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen genügenden Weise beanstandet wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft zu werden und hat grundsätzlich Bestand. Das gilt zumindest insoweit, als ein Mangel nicht geradezu ins Auge springt. Insofern erfährt der Grundsatz der

Rechtsanwendung von Amtes wegen (Art. 57 ZPO; "iura novit curia") im Beschwerdeverfahren eine Relativierung. In diesem Rahmen ist auf die Parteivorbringen einzugehen, soweit dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist (BGE 134 I 83 E. 4.1 m.w.Hinw.; BGE 141 III 28 E. 3.2.4; BGE 143 III 65 E. 5.2; *OGer ZH RT2000126 vom 30.07.202, 1 E. 2.3*).

2. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (zum Nachweis eines Beschwerdegrundes) sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO); es herrscht grundsätzlich ein umfassendes Novenverbot sowohl für echte als auch unechte Noven (BGer 5A_872/2012 vom 22. Februar 2013, E. 3; BGer 5A_405/2011 vom 27. September 2011, E. 4.5.3 m.w.Hinw.; vgl. aber immerhin BGE 139 III 466 E. 3.4; BGE 145 III 422 E. 5.2; BGer 4A_51/2015 vom 20. April 2015, E. 4.5.1).

3. Die Beschwerde ist schriftlich mit Begründung und den erforderlichen Rechtsbegehren fristgemäss zu erheben. Dieselben Anforderungen gelten für die Beschwerdeantwort (BSK ZPO-Spühler, Art. 321 N 4 mit Verweis auf BSK ZPO-Spühler, Art. 311 N 3 sowie Art. 312 N 3). Vorliegend enthält die Beschwerdeantwort keine Rechtsbegehren. Aus dem Verbot des überspitzten Formalismus folgt, dass die Beschwerdeantwort dennoch zu berücksichtigen ist, wenn sich aus der Begründung ergibt, was der Beschwerdegegner in der Sache verlangt (vgl. analog BGE 137 III 617 E. 6.2 m.w.Hinw). In der Beschwerdeantwort führt die Gesuchstellerin aus, dass sie daran festhalte, dass die E-Mail vom 5. Oktober 2022 von einer nicht bevollmächtigten Person stamme und diese somit nicht zur Kündigung berechtigt gewesen sei. Zudem sei die Kündigung im Konjunktiv umschrieben und nicht als Willenserklärung abgefasst (Urk. 17). Es ist entsprechend davon auszugehen, dass sie die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des vorinstanzlichen Urteils verlangt.

III. Materielles

1. Vorliegend ist einzig noch strittig, ob die von der Gesuchsgegnerin behauptete Kündigung des Mietvertrages vom 5. Oktober 2022 glaubhaft gemacht wurde und sie damit den Rechtsöffnungstitel entkräftet und falls dem so wäre, welche Kündigungsfrist zur Anwendung gelangt.

2. Die Vorinstanz erwog, der schriftliche Mietvertrag stelle für den darin unterschrieben anerkannten fälligen Mietzins während der Dauer des Mietverhältnisses einen provisorischen Rechtsöffnungstitel dar. Betragsmässig sei die Mietzinsforderung darin ausgewiesen. Der eingereichte Mietvertrag vom 3. Dezember 2019 bzw. 23. Januar 2020 sei somit ein provisorischer Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG. Der Gesuchstellerin sei deshalb die provisorische Rechtsöffnung für die Mietzinsausstände zu erteilen, sofern die Gesuchsgegnerin nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft mache (Urk. 12 S. 3).

Zur Kündigung vom 5. Oktober 2022 erwog sie weiter, die Gesuchsgegnerin bringe vor, sie habe den Mietvertrag bereits dann gekündigt. D. _____ habe im Auftrag der Gesuchsgegnerin am 5. Oktober 2022 eine E-Mail an die Gesuchstellerin verfasst, worin er den Mietvertrag auf den nächstmöglichen Termin gekündigt habe. Entsprechend habe das Mietverhältnis am 31. Januar 2023 geendet. Zum Beweis habe die Gesuchsgegnerin die E-Mail vom 5. Oktober 2022 von D. _____ ins Recht gelegt. Es ergebe sich nicht, dass D. _____, Sachbearbeiter Administration der Gesellschaft E. _____ AG, von der Gesuchsgegnerin zur Kündigung bevollmächtigt gewesen sei. Zu Recht sei die Gesuchsgegnerin per E-Mail vom 14. November 2022 seitens der Gesuchstellerin darauf hingewiesen worden, dass es für die Kündigung des Mietvertrages der rechtsgültigen Unterschriften gemäss Handelsregister bedürfe. Von einer rechtsgenügenden Bevollmächtigung von D. _____ zur Kündigung des Mietvertrages vom 3. Dezember 2019 bzw. 23. Januar 2020 könne deshalb nicht die Rede sein (Urk. 12 S. 3 f.).

3.1 Die Gesuchsgegnerin wendet dagegen ein, dass D. _____ am 5. Oktober 2022 aktenkundig den Mietvertrag per E-Mail auf den nächstmöglichen Kündi-

gungstermin gekündigt habe. Sofern man mit der Vorinstanz von einer Kündigungsfrist von drei Monaten ausgehe, habe die Kündigung das Mietverhältnis per 31. Januar 2023 beendet. Somit stelle der Mietvertrag für die Mietzinse ab 1. Februar 2023 keinen Rechtsöffnungstitel mehr dar. Dennoch habe die Vorinstanz der Gesuchstellerin Rechtsöffnung für die Mieten ab 1. Dezember 2022 bis 31. Januar 2024 erteilt. Da Herr D._____ die Kündigung am 5. Oktober 2022 an die Gesuchstellerin geschickt habe, sei aktenkundig und glaubhaft gemacht, dass eine Kündigung ausgesprochen worden sei. Zu beurteilen bleibe die Frage, ob die Kündigung eine Rechtswirkung entfaltet habe. Die Vorinstanz verneine dies mangels rechtsgültiger Unterschriften gemäss Handelsregister. Dies treffe nicht zu: Ein Bevollmächtigter könne einen Vertrag kündigen, ohne dass eine Firmenunterschrift vorliege (Art. 32 Abs. 1 OR). Es sei zudem unklar, von welcher Gesellschaft gemäss Vorinstanz eine Firmenunterschrift nötig gewesen wäre, ob von der Gesuchsgegnerin oder von der E._____ AG. Dies sei jedoch nicht relevant. Gemäss der Signatur im Kündigungsemail vom 5. Oktober 2022 habe Herr D._____ als Arbeitnehmer der E._____ AG gehandelt. Damit habe die Anwaltskanzlei als Vertreterin den Mietvertrag für die Gesuchsgegnerin gekündigt (Art. 32 Abs. 1 OR). Herr D._____ habe als Stellvertreter der Anwaltskanzlei, bei der er angestellt gewesen sei, gehandelt (Urk. 11 S. 4 f.).

Auf Seiten der Gesuchstellerin habe es sodann keinen Grund gegeben, an der Bevollmächtigung der E._____ AG zu zweifeln. Hätten Zweifel bestanden, hätte die Gesuchstellerin nach einer Vollmachtsurkunde fragen müssen, um gutgläubig zu sein, was sie nicht getan habe. Vielmehr habe die Gesuchstellerin gewartet, bis die Gesuchsgegnerin am 14. November 2022 [recte: 9. November 2022] eine weitere E-Mail geschickt habe, nur um dann mitzuteilen, dass die Kündigungsfrist (per 31. Oktober 2022) verpasst worden sei. Die Kündigung vom 5. Oktober 2022 hingegen sei rechtzeitig erfolgt. Damit eine Vollmacht wirke, müsse der Vertretene a) dem Dritten die Ermächtigung mitgeteilt haben und b) der Dritte müsse gutgläubig sein. Herr D._____ habe der Gesuchstellerin die Vertretung am 5. Oktober 2022 mitgeteilt. Sie habe nicht reagiert. Hätte die Gesuchstellerin an der Vollmacht gezweifelt, hätte sie eine Vollmachtsurkunde verlangen können, was sie nicht getan habe, sondern sie habe erst über einen Monat später auf Nachfrage mitgeteilt, die Kündi-

gungsfrist sei versäumt worden. Ein solches Verhalten sei treuwidrig, verstosse gegen den guten Glauben und sei nicht zu schützen (Urk. 11 S. 5 f.).

Die Gesuchsgegnerin sei indessen davon ausgegangen, dass die Kündigung gültig sei. F._____ von der Gesuchsgegnerin habe sich betreffend den gekündigten Drucker-Mietvertrag per E-Mail vom 9. November 2022 an die Gesuchstellerin gewandt. Somit sei aktenkundig, dass die Kündigung vom 5. Oktober 2022 mit Zustimmung und im Auftrag der Gesuchsgegnerin erfolgt sei. Damit habe die Gesuchsgegnerin den Mietvertrag beendet und die Beendigung mit der E-Mail von D._____ vom 5. Oktober 2022 glaubhaft gemacht. Mit der Glaubhaftmachung der Kündigung qualifiziere der Mietvertrag nicht mehr als Schuldanerkennung für die Mietzinse nach dem 31. Januar 2023. Ein ordentliches Gericht müsse über die Rechtmässigkeit der Kündigung vom 5. Oktober 2022 entscheiden und die Gültigkeit der Bevollmächtigung der Anwaltskanzlei sowie die Rechtsfolgen des Handelns von D._____ beurteilen. Als Folge sei das Rechtsöffnungsgesuch abzuweisen (Urk. 11 S. 6).

3.2 Die Gesuchstellerin entgegnet, die E-Mail vom 5. Oktober 2022 stamme von einer nicht bevollmächtigten, also einer nicht zur Kündigung berechtigten Person. Daran werde festgehalten. Die behaupteten und bestrittenen Vertretungen würden auch nicht mit Vollmachten belegt. Entsprechend sei nichts glaubhaft gemacht worden. Zudem stelle die E-Mail auch vom Wortlaut her keine Kündigung dar. Die Gesuchsgegnerin schreibe: "Da wir aber keine Verwendung mehr dafür haben, würden wir diesen Vertrag gerne kündigen." Das "wir" beziehe sich auf die E._____ AG und eindeutig nicht auf die Gesuchsgegnerin. Die Behauptung, Herr D._____ habe für die E._____ AG und diese wiederum für die Gesuchsgegnerin gekündigt, sei aktenwidrig. Zudem sei die Kündigung im Konjunktiv (als Option) umschrieben, also nicht als Willenserklärung abgefasst (Urk. 17).

4. Der vom Mieter unterschriebene Mietvertrag berechtigt zur Rechtsöffnung für die darin festgelegten fälligen Mietzinse (BSK SchKG I-Staehlin, Art. 82 N 114). Der Mietvertrag enthält eine Schuldanerkennung für die Mietzinse nur bis zum Vertragsablauf. Ein gekündigter Mietvertrag taugt für die Zeit nach dem Kündigungstermin nicht mehr als Rechtsöffnungstitel für die Mietzinsen (BSK SchKG I-Staehlin,

Art. 82 N 116). Verfügt der Gläubiger über eine unterschriebene Schuldanerkennung, so muss das Gericht die provisorische Rechtsöffnung aussprechen, sofern der Betriebene nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Es obliegt somit dem Schuldner, glaubhaft zu machen, dass die der Schuldanerkennung zu Grunde liegende Forderung nicht besteht, dass sie erloschen ist oder nicht geltend gemacht werden kann. Es sind alle Einwendungen und Einreden gegen die in Betreuung gesetzte Forderung zu hören, welche zivilrechtlich von Bedeutung sind. Auch in komplexen Fällen darf deren Prüfung nicht dem Sachgericht überlassen werden. Diesbezüglich sind auch in einem Rechtsöffnungsverfahren materiellrechtliche Fragen zu prüfen (BSK SchKG I-Staehlin, Art. 82 N 83 f.). Der Begriff des Glaubhaftmachens entspricht demjenigen des Zivilprozessrechts. Glaubhaftmachen bedeutet weniger als beweisen, aber mehr als behaupten. Das Gericht muss überwiegend geneigt sein, an der Wahrheit der vom Betriebenen geltend gemachten Umstände zu glauben, ohne die Möglichkeit ausschliessen zu müssen, dass es sich anders zugetragen haben könnte. Beim Glaubhaftmachen muss die Wahrscheinlichkeit lediglich in dem Sinn überwiegen, als mehr für die Verwirklichung der behaupteten, die Rechtsöffnung hindernden Tatsachen sprechen muss als dagegen. Das Gericht hat ferner beim Entscheid, ob ein Sachverhalt als glaubhaft erscheint, ein gewisses Ermessen (BSK SchKG I-Staehlin, Art. 82 N 87).

5.1 Die Parteien sind sich einig, dass der Mietvertrag vom 3. Dezember 2019 bzw. 23. Januar 2020 grundsätzlich einen provisorischen Rechtsöffnungstitel darstellt (Urk. 1 sowie Urk. 11 S. 3). Uneinigkeit besteht darüber, für welche Mietzinse der Mietvertrag noch als Rechtsöffnungstitel zu qualifizieren ist bzw. ob die Kündigung des Mietvertrages glaubhaft gemacht wurde. Die Gesuchsgegnerin macht geltend, den Mietvertrag mit E-Mail vom 5. Oktober 2022 gültig gekündigt zu haben, während die Gesuchstellerin und die Vorinstanz die Ansicht vertreten, die Kündigung hätte von einem zeichnungsberechtigten Organ unterzeichnet werden müssen (Urk. 12 S. 4 und Urk. 17). Es stellt sich somit die Frage, ob D._____, als Arbeitnehmer und Sachbearbeiter Administration, für die E.____ AG und diese wiederum als Vertreterin für die Gesuchsgegnerin den im Streit stehenden Mietvertrag rechtsgültig kündigte.

5.2 Schliesst jemand, der zur Vertretung eines andern ermächtigt ist, in dessen Namen einen Vertrag ab, so wird der Vertretene und nicht der Vertreter berechtigt und verpflichtet (Art. 32 Abs. 1 OR). Hat der Vertreter bei dem Vertragsabschluss sich nicht als solcher zu erkennen gegeben, so wird der Vertretene nur dann unmittelbar berechtigt oder verpflichtet, wenn der andere aus den Umständen auf das Vertretungsverhältnis schliessen musste, oder wenn es ihm gleichgültig war, mit wem er den Vertrag schliesst (Art. 32 Abs. 2 OR). Die direkte Vertretungswirkung tritt also ein, wenn der Vertreter Vertretungsmacht hat und einem Dritten beim Abschluss des Rechtsgeschäftes ausdrücklich oder stillschweigend erklärt, dass die Wirkungen des Geschäftes beim Vertretenen entstehen sollen (= Handeln in fremdem Namen; BSK OR I-Watter, Art. 32 N 16). Beim ausdrücklichen wie beim stillschweigenden Handeln für einen Dritten genügt die Bestimmbarkeit des Vertretenen (BSK OR I-Watter, Art. 32 N 19). Rechtsgeschäftlich wird Vertretungsmacht durch Bevollmächtigung eingeräumt (BSK OR I-Watter, Art. 32 N 13). Bei der Bevollmächtigung handelt es sich um ein einseitiges, empfangsbedürftiges, vom Grundverhältnis losgelöstes Rechtsgeschäft, das dem Bevollmächtigten – bzw. dem Vertreter – die Befugnis verschafft, den Vollmachtgeber Dritten gegenüber zu vertreten (BSK OR I-Watter, Art. 33 N 8). Die Vollmacht kann grundsätzlich formfrei erteilt werden. Schriftlichkeit kann aber entweder von den Parteien rechtsgeschäftlich vorgeschrieben oder vom Gesetz in spezifischen Konstellationen verlangt werden (BSK OR I-Watter, Art. 33 N 14). Sind die Voraussetzungen der Stellvertretung erfüllt, treten sämtliche Rechtswirkungen unmittelbar beim Vertretenen und beim Dritten ein (BSK OR I-Watter, Art. 32 N 23).

5.3 Vorliegend unterzeichnete D._____, Sachbearbeiter Administration der E._____ AG die Kündigung des Mietvertrages für die Gesuchstellerin (Urk. 8/1). Zwar schrieb er nicht ausdrücklich, dass er den Mietvertrag vom 3. Dezember 2019 bzw. 23. Januar 2020 namens und im Auftrag der Gesuchsgegnerin kündige, aus den Umständen musste für die Gesuchstellerin aber klar erkennbar sein, dass es sich dabei nicht um ein Eigengeschäft handelte. So lautete der Betreff der E-Mail vom 5. Oktober 2022 "Kündigung Mietvertrag A._____ AG", welcher bereits deutlich machte, dass der Mietvertrag für die Gesuchsgegnerin gekündigt wurde. Zudem war der E-Mail vom 5. Oktober 2022 ein pdf-Dokument angehängt mit der

Beschriftung "B._____Drucker_ A._____". Auch damit wird klar zum Ausdruck gebracht, dass nicht eigene Drucker-Mietverträge gekündigt werden, sondern diejenigen der Gesuchsgegnerin (Urk. 8/1). Aus der Signatur geht schliesslich hervor, dass D._____, Sachbearbeiter Administration der E._____ AG, den Mietvertrag kündigte, was im Gesamtkontext ebenfalls impliziert, dass ein Handeln für einen Dritten vorliegt (Urk. 8/1). Die Gesuchstellerin konnte und musste somit aus den Umständen auf ein Vertretungsverhältnis schliessen, wobei der Vertretene, nämlich die Gesuchsgegnerin, durch den Betreff und das angehängte pdf-Dokument genügend bestimmbar bzw. sogar ausdrücklich genannt war. Die Gesuchsgegnerin hat die Bevollmächtigung sodann nie bestritten, im Gegenteil: Bereits in ihrer E-Mail vom 9. November 2022 erwähnte sie den Mietvertrag der drei Drucker, welche sie nun gekündigt habe und machte ausdrücklich geltend, dass die Kündigung vom 5. Oktober 2022 mit ihrer Zustimmung und in ihrem Auftrag erfolgt sei (Urk. 6 S. 5, Urk. 8/2 und Urk. 11 S. 5). Entsprechend ist glaubhaft, dass die Anwaltskanzlei E._____ AG jedenfalls mündlich bevollmächtigt war, die Kündigung des Mietvertrages für die Gesuchsgegnerin auszusprechen. Ein Schriftformerfordernis liegt nicht vor.

5.4 Die Vorinstanz erwog, dass die Kündigung von einem zeichnungsberechtigten Organ hätte unterzeichnet werden müssen und sie dementsprechend nicht gültig sei (Urk. 12 S. 4), wobei unklar bleibt, ob sich ihre Bemerkung auf die Gesuchstellerin selber oder die E._____ AG bezieht. Ihr ist jedoch so oder anders nicht zu folgen. Grundsätzlich handelt die juristische Person zwar durch ihre (zeichnungsberechtigten) Organe und eine Aktiengesellschaft wird nach aussen durch den Verwaltungsrat vertreten (Art. 718 Abs. 1 OR). Dies schliesst aber nicht aus, dass gewisse Aufgaben intern weiter delegiert (vgl. bspw. Art. 721 OR, Art. 458 OR sowie insbesondere Art. 462 OR) und für bestimmte Geschäfte auch Vollmachten nach den Regeln der bürgerlichen Stellvertretung erteilt werden können (vgl. BGE 128 III 129 E. 1b/aa). Es bleibt folglich dabei, dass glaubhaft gemacht ist, dass die Anwaltskanzlei E._____ AG (vertreten durch einen Angestellten) bevollmächtigt war, die Kündigung des Mietvertrages für die Gesuchsgegnerin auszusprechen. Weitergehendes oder anderes ist im vorliegenden Kontext nicht erforderlich.

5.5 Die Gesuchstellerin rügt den Wortlaut der E-Mail vom 5. Oktober 2022 erstmals im Beschwerdeverfahren. Dasselbe gilt für die Bestreitung der Vertretungen und dass diese nicht mit Vollmachten belegt worden seien (Urk. 17; vgl. zur Bestreitung der Vertretung nachfolgen E. III.5.6). Dies wohl deshalb, weil die Vorinstanz ihr die Stellungnahme der Gesuchsgegnerin erst mit dem Endentscheid zugestellt hatte (Urk. 12 S. 7 Dispositivziffer 4). Die Gesuchstellerin hätte somit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend machen müssen, was sie jedoch nicht tat. Ihre Vorbringen sind als unzulässige Noven zu qualifizieren und nicht zu berücksichtigen. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die Gesuchstellerin damit rechnen musste, dass die Gesuchsgegnerin die E-Mail vom 5. Oktober 2022 als Einwand bringen wird. Unter Berücksichtigung, dass im Summarverfahren in der Regel nur ein Schriftenwechsel zugelassen wird, wäre es der Gesuchstellerin möglich gewesen, bereits in ihrem Rechtsöffnungsgesuch die Einwendung der Kündigung vom 5. Oktober 2022 zu entkräften. Der Vollständigkeit halber kann aber festgehalten werden, dass – wie soeben ausgeführt – die Kündigung nicht durch eine nicht berechnigte Person erfolgte und diese zur Glaubhaftmachung auch nicht mit Vollmachten belegt werden muss. Eine Pflicht, die Vollmacht mit der Kündigung mitzusenden, besteht nicht. Dafür besteht keine gesetzliche Grundlage. Entgegen der Ansicht der Gesuchstellerin geht auch eindeutig aus der Kündigung hervor, dass der Vertrag der Gesuchsgegnerin gekündigt wird (Betreff: "Kündigung Mietvertrag A._____ AG; pdf-Dokument "B._____ Drucker, A._____"). Ebenso ist der Kündigungswille klar ersichtlich. Daran ändert auch die Formulierung im Konjunktiv nichts. Es wurde explizit geschrieben, dass sich die Gesuchstellerin die Kündigung auf den nächstmöglichen Termin notieren solle. Die Kündigung war also nicht als Option formuliert.

5.6 Es sind sämtliche Voraussetzungen der Stellvertretung erfüllt. Dazu kommt, dass die Kündigungsemail am 5. Oktober 2022 bei der Gesuchstellerin eingegangen ist, welche diese – trotz der Bitte Bescheid zu geben (Urk. 8/2) – ignorierte. Erst als sich die Gesuchsgegnerin mit E-Mail vom 9. November 2022 betreffend die Abholung der gekündigten Drucker meldete, antwortete die Gesuchstellerin, dass die Kündigung nicht rechtsgültig unterzeichnet worden sei (Urk. 8/2). Aus der E-Mail vom 5. Oktober 2022 geht weiter hervor, dass D._____ der Gesuchstellerin

einzelne weitere Dokumente, die er von ihr erhalten hatte, im Anhang mitschickte (Urk. 8/2). Entsprechend kam die E-Mail der E. _____ AG nicht aus dem Nichts und auch nicht von einer der Gesuchstellerin fremden Gesellschaft, sondern die Gesuchstellerin stand bereits mit der E. _____ AG im Kontakt. Im Übrigen ist G. _____ sowohl im Verwaltungsrat der E. _____ AG als auch der A. _____ AG. Auch dies ein Indiz, dass die Vertretung der Gesuchsgegnerin durch die Rechtsanwälte der E. _____ AG sehr naheliegt. Zudem wurden nie Zweifel an der Vertretung geäussert. Sie wurde erst im vorliegenden Beschwerdeverfahren bestritten. Hätte die Gesuchstellerin die Vertretungsbefugnis von D. _____ bzw. der E. _____ AG angezweifelt, hätte sie eine Vollmacht verlangen können und müssen. Indem sie dies nicht tat und im Oktober 2022 zuwartete, um dann erst geltend zu machen, die Gesuchsgegnerin sei nicht gültig vertreten gewesen und die Kündigung dementsprechend ungültig, setzt sie sich dem Vorwurf aus, rechtsmissbräuchlich zu handeln (vgl. BGer 4A_25/2019 vom 15. April 2019, E. 4.3).

5.7 Die Gesuchsgegnerin hat glaubhaft gemacht, dass der Mietvertrag vom 3. Dezember 2019 bzw. 23. Januar 2020 mit E-Mail vom 5. Oktober 2022 gekündigt wurde.

6. Betreffend die Kündigungsfrist erwog die Vorinstanz, es sei unbestritten, dass nach Ablauf der Mietdauer von 26 Monaten ab Vertragsbeginn vom 1. Dezember 2019, somit bis 31. Januar 2022, keine Kündigung erfolgt sei und sich der Mietvertrag in Anwendung von Ziffer 3 Abs. 2 der allgemeinen Mietbedingungen stillschweigend um weitere 12 Monate, d.h. bis zum 31. Januar 2023 erneuert habe. Die Gesuchstellerin habe geltend gemacht, dass auch nach Ablauf der 26 Monate und für die weiteren 12 Monate die Kündigungsfrist von drei Monaten gelte. Die Gesuchsgegnerin sei der Meinung, dass nach Ablauf der Mindestfrist von 26 Monaten keine Kündigungsfrist mehr vereinbart worden sei und somit die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Tagen nach Art. 266f OR gelte. Es stelle sich die Frage, welche Kündigungsfrist im Zeitraum der erfolgten ersten Erneuerung des Mietvertrages um 12 Monate (Zeitraum vom 1. Februar 2022 bis 31. Januar 2023) gegolten habe (Urk. 12 S. 4 f.). Der tatsächliche Wille der Parteien könne gestützt auf die vorliegende Aktenlage nicht erstellt werden, weshalb die Vertragsbestimmung nach

dem Vertrauensprinzip auszulegen sei. Nach dem Wortlaut im Mietvertrag spreche gegen eine Kündigungsfrist von drei Monaten nach der Erneuerung des Vertragsverhältnisses zwar, dass die Kündigungsfrist auf die "Mindestdauer" Bezug nehme; so könne daraus abgeleitet werden, dass die Kündigungsfrist von drei Monaten nur für die Mindestdauer von 26 Monaten gelte. In Ziffer 3 Abs. 2 sei jedoch auch festgehalten, dass sich der Mietvertrag stillschweigend "jeweils um weitere 12 Monate" erneuere. Dies könne so verstanden werden, dass sich die Mindestdauer jeweils um weitere 12 Monate verlängere und somit diese Vertragserneuerung die neue Mindestdauer darstelle, bei welcher weiterhin eine Kündigungsfrist von drei Monaten gelte. Es sei zwar vom Wortlaut der Erklärungen auszugehen, diese seien jedoch nicht isoliert, sondern aus ihrem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen. Massgebend sei der vom Erklärenden verfolgte Regelungszweck, wie ihn der Erklärungsempfänger in guten Treuen verstehen durfte und musste. Da es sich beim Mietobjekt um Druckeranlagen von gewissem Wert handle, sei es üblich, dass solche Geräte gemietet würden. Die Vermietenden von solchen Druckergeräten würden gestützt auf die abgeschlossenen Mietverträge die notwendigen Druckergeräte anschaffen. Aus objektiver Betrachtungsweise müsse dem Mieter daher klar sein, dass Vermietende solcher Geräte nicht nur in den ersten 26 Monaten, sondern auch in der Phase der Vertragserneuerung um 12 Monate, auf eine längere Kündigungsfrist angewiesen seien, zumal Vermietende solcher Objekte längerfristig planen können müssten. Entsprechend sei Ziffer 3 Abs. 2 der allgemeinen Mietbedingungen so zu verstehen, dass die Vertragserneuerung eine neue Mindestdauer (12 Monate) darstelle und somit ebenfalls die dreimonatige Kündigungsfrist gelte (Urk.12 S. 5 f.).

7. Die Gesuchsgegnerin setzt sich nicht mit den umfassenden Erwägungen der Vorinstanz zur Auslegung von Ziffer 3 Abs. 2 der allgemeinen Mietbedingungen (Urk. 12 S. 5 f.) auseinander und kommt damit ihrer Rüge- und Begründungspflicht nicht nach (vgl. oben E. II.1.). Entsprechend hat es diesbezüglich bei der vorinstanzlichen Feststellung, wonach bei einer Vertragserneuerung ebenfalls die dreimonatige Kündigungsfrist gilt, zu bleiben. Folglich wurde das Mietverhältnis durch die Gesuchsgegnerin mit E-Mail vom 5. Oktober 2022 per 31. Januar 2023 beendet.

8. Damit ist das Eventualbegehren der Gesuchsgegnerin gutzuheissen und der Gesuchstellerin ist provisorische Rechtsöffnung für die offenen Mietzinse der Monate Dezember 2022 und Januar 2023 und somit für Fr. 1'018.80 (2 * Fr. 473.– zzgl. MwSt. von 7.7%) zu erteilen.

9. Weiter verlangte die Gesuchstellerin auf den Betrag von Fr. 7'133.50 einen Verzugszins von 12% seit 17. Januar 2024 sowie Verzugszins in der Höhe von Fr. 563.– (Urk. 1 S. 1 und 2). Die Vorinstanz erteilte dafür antragsgemäss provisorische Rechtsöffnung, ohne sich dazu zu äussern. Da lediglich noch die Mietzinse für Dezember 2022 und Januar 2023 geschuldet sind, ist auch die Zinsberechnung anzupassen. Die von der Gesuchstellerin eingereichte Aufstellung ist jedoch nicht nachvollziehbar (Urk. 3/2). Zum einen ist unklar, weshalb bzw. gestützt worauf der Verzugszins 12% beträgt und zum anderen ist unbegreiflich, wie sich der Betrag von Fr. 563.– zusammensetzt. So verlangte die Gesuchstellerin Verzugszins zu 12% seit 17. Januar 2024, gemäss ihrer Aufstellung beträgt der Verzugszins von 12% jedoch Fr. 563.– und wurde auch auf Mietzinse erhoben, welche rechtzeitig geleistet wurden. Die Zinsforderung wurde somit nicht substantiiert dargelegt, weswegen Rechtsöffnung für den gesetzlichen Verzugszins von 5% zu gewähren ist (Art. 104 Abs. 1 OR). Für Verzugszinsen kann auch Rechtsöffnung erteilt werden, wenn sie sich nicht aus der Schuldanerkennung ergeben, sofern es sich dabei um einen geringfügigen, leicht feststellbaren Betrag handelt, der gleichzeitig mit der Hauptforderung geltend gemacht wird. Es muss jedoch entweder eine Mahnung eingereicht (Art. 102 Abs. 1 OR) oder urkundlich dargetan werden, dass ein bestimmter Verfalltag verabredet wurde (BSK SchKG I-Staehlin, Art. 82 N 32). Vorliegend wurde vereinbart, dass der Mietzins jeweils im Voraus am ersten Werktag eines Kalendermonats zu erbringen sei (Ziffer 4 der allgemeinen Mietbedingungen). Es wurde somit ein bestimmter Verfalltag verabredet und die Verzugszinsen sind – entgegen der Ansicht der Gesuchsgegnerin – nicht erst ab Zustellung des Zahlungsbefehls geschuldet. Der Gesuchstellerin ist somit ein Verzugszins zu 5% seit 17. Dezember 2022 (mittlerer Verfall) zu gewähren.

10. Die Beschwerde wird im Eventualbegehren gutheissen und der Gesuchstellerin wird in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Zürich 1 (Zahlungsbefehl

vom 24. Januar 2024) provisorische Rechtsöffnung erteilt für den Betrag von Fr. 1'018.80 nebst Zins zu 5% seit 17. Dezember 2022.

IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1.1 Da das erstinstanzliche Urteil aufgehoben und korrigiert wird, sind auch dessen Kosten- und Entschädigungsfolgen neu zu regeln. Die Vorinstanz setzte die erstinstanzliche Spruchgebühr auf Fr. 300.– fest, was unangefochten blieb. Diese erscheint in Anwendung von Art. 48 Abs. 1 GebV SchKG angemessen und ist zu bestätigen. Die Gesuchstellerin beantragte die Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung für den Betrag von Fr. 7'133.50 nebst Zins zu 12% seit 17. Januar 2024 sowie für den Verzugszins in Höhe von Fr. 563.– (Urk. 1 S. 1 und 2). Die Gesuchsgegnerin beantragte die Abweisung des Gesuchs (Urk. 6 S. 2). Nach Anpassung des vorinstanzlichen Entscheids wird der Gesuchstellerin provisorische Rechtsöffnung für den Betrag von Fr. 1'018.80 nebst Zins zu 5% seit 17. Dezember 2022 erteilt. Die Gesuchstellerin unterliegt somit zu 85% (Fr. 6'114.70 / Fr. 7'133.50 * 100). Die Spruchgebühr von Fr. 300.– ist in Höhe von Fr. 255.– der Gesuchstellerin und in Höhe von Fr. 45.– der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 48 GebV SchKG, Art. 106 Abs. 1 ZPO).

1.2 Aufgrund des Ausgangs des Verfahrens ist die Gesuchstellerin zu verpflichten, der (anwaltlich vertretenen) Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen. In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2, § 9 sowie § 11 Abs. 1 AnwGebV ist die volle Entschädigung auf Fr. 1'000.– zzgl. 8.1% MwSt., total somit Fr. 1'081.– festzusetzen. Die Gesuchsgegnerin hat bei diesem Ausgang des Verfahrens in Verrechnung der Parteientschädigungen Anspruch auf eine auf 70% reduzierte Parteientschädigung (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b ZPO). Die Gesuchstellerin ist somit zu verpflichten, der Gesuchsgegnerin eine auf 70% reduzierte Parteientschädigung von gerundet Fr. 757.– zu bezahlen.

2.1 Für das zweitinstanzliche Verfahren rechtfertigt es sich, in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG und unter Berücksichtigung des Streitwerts von Fr. 7'133.50 die Entscheidgebühr auf Fr. 450.– festzusetzen. Die Gesuchsgegnerin verlangte im Beschwerdeverfahren die Aufhebung des Urteils der

Vorinstanz und die Abweisung des Gesuchs um Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung. Eventualiter beantragte sie, der Gesuchstellerin sei lediglich provisorische Rechtsöffnung für Fr. 1'018.80 zzgl. Zins seit 25. Januar 2024 zu erteilen. Die Gesuchstellerin beantragte sinngemäss die Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids und somit die Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung für den Betrag von Fr. 7'133.50 nebst Zins zu 12% seit 17. Januar 2024 sowie für den Betrag von Fr. 563.–. Nach Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids wird der Gesuchstellerin für den Betrag von Fr. 1'018.80 nebst Zins zu 5% seit 17. Dezember 2022 provisorische Rechtsöffnung erteilt. Für die Kostenverteilung fallen Eventualbegehren nicht in Betracht, sofern das Hauptbegehren geschützt wird. Dringt indessen bloss das Eventualbegehren durch und liegt dessen Streitwert unter demjenigen des Hauptbegehrens, so unterliegt die klagende Partei mit der Differenz zwischen Haupt- und Eventualbegehren (BSK ZPO-Rüegg/Rüegg, Art. 106 N 3). Die Gesuchsgegnerin unterliegt somit gerundet zu 15% (Fr. 1'018.80 / Fr. 7'133.50 * 100).

2.2 Ausgangsgemäss ist die Gesuchstellerin auch im zweitinstanzlichen Verfahren zu verpflichten, der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b ZPO). In Anwendung von § 13 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2, § 9 sowie § 11 Abs. 1 AnwGebV ist die volle Entschädigung auf Fr. 800.– zzgl. 8.1% MwSt., total somit Fr. 864.80 festzusetzen. Da die Gesuchsgegnerin erneut zu 85% obsiegt, ist die Gesuchstellerin zu verpflichten, ihr eine auf 70% reduzierte Parteientschädigung in Höhe von Fr. 605.35 zu bezahlen.

Es wird erkannt:

1. Die Dispositivziffern 1-3 des Urteils des Einzelgerichts Audienz am Bezirksgericht Zürich vom 11. Juni 2024 werden aufgehoben und wie folgt ersetzt:
 - "1. Der Gesuchstellerin wird in der Betreuung Nr. ..., Betreibungsamt Zürich 1, Zahlungsbefehl vom 24. Januar 2024, provisorische Rechtsöffnung erteilt für den Betrag von Fr. 1'018.80 nebst Zins zu 5% seit 17. Dezember 2022.

2. Die Entscheidgebühr von Fr. 300.– wird im Umfang von Fr. 255.– der Gesuchstellerin und im Umfang von Fr. 45.– der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie wird von der Gesuchstellerin bezogen, ist ihr aber im Umfang von Fr. 45.– von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
 3. Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, der Gesuchsgegnerin eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 757.– zu bezahlen."
2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
 3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 450.– festgesetzt.
 4. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden im Umfang von Fr. 383.– der Gesuchstellerin und im Umfang von Fr. 67.– der Gesuchsgegnerin auferlegt und mit dem Kostenvorschuss der Gesuchsgegnerin verrechnet. Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, der Gesuchsgegnerin den Kostenvorschuss im Umfang von Fr. 383.– zu ersetzen.
 5. Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, der Gesuchsgegnerin für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 605.35 zu bezahlen.
 6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

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

7. 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. 7'133.50.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.
Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 9. September 2024

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw D. Müller

versandt am:
ip