

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT250259-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichterin
Dr. S. Janssen und Oberrichterin lic. iur. B. Schärer
sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Paszehr

Urteil vom 7. Januar 2026

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

betreffend **Rechtsöffnung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts am Bezirksgericht

Winterthur vom 24. September 2025 (EB250381-K)

Erwägungen:

1.1. Mit Urteil vom 24. September 2025 erteilte die Vorinstanz dem Gesuchsteller und Beschwerdegegner (fortan Gesuchsteller) in der Betreibung Nr. ... des Betreibungsamts Oberwinterthur (Zahlungsbefehl vom 7. März 2025) provisorische Rechtsöffnung für Fr. 1'033.– nebst Zins zu 5 % seit 1. April 2025, Zins zu 5 % auf den Betrag von Fr. 2'037.– von 7. November 2024 bis 31. März 2025 sowie die Kosten und Entschädigung gemäss Ziffer 2 bis 4 des Urteils. Im Mehrbetrag (Forderung; Zinslauf) wurde das Rechtsbegehren abgewiesen (Urk. 5 S. 2 = Urk. 12 S. 8 = Urk. 19 S. 8). Der begründete Entscheid wurde der Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (fortan Gesuchsgegnerin) am 24. Oktober 2025 zugestellt (Urk. 13).

1.2. Mit Schreiben vom 3. November 2025 mit dem Titel "Klage Aberkennung der forderung" wandte sich die Gesuchsgegnerin an die Vorinstanz und bat diese darum, das Urteil zu überprüfen und anzupassen (Urk. 14 = Urk. 18). Mit Schreiben vom 7. November 2025 macht die Vorinstanz die Gesuchsgegnerin darauf aufmerksam, dass sie das Urteil nicht mehr anpassen könne und sie die Eingabe ohne schriftlichen Gegenbericht an das Obergericht des Kantons Zürich als Beschwerdeinstanz weiterleiten werde. Ferner wurde die Gesuchsgegnerin darauf hingewiesen, dass sofern sie eine Aberkennungsklage erheben wolle, sie dies ebenfalls innert Frist mitzuteilen hätte (Urk. 17 = Urk. 22). Die Gesuchsgegnerin liess sich dazu nicht vernehmen, weshalb die Vorinstanz die Eingabe der Gesuchsgegnerin vom 3. November 2025 (Urk. 18) samt den Verfahrensakten (Urk. 1–17) – wie angekündigt – an die Kammer weiterleitete (Urk. 21).

1.3. Mit Schreiben vom 28. November 2025 wurde der Gesuchsgegnerin von der erkennenden Kammer Frist angesetzt, um mitzuteilen, ob sie mit ihrer Eingabe vom 3. November 2025 eine Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid erheben wolle (Urk. 23). Mit Telefonat vom 10. Dezember 2025 sowie mit Schreiben vom 11. Dezember 2025 bestätigte die Gesuchsgegnerin, Beschwerde einreichen zu wollen (Urk. 24; Urk. 25). Entsprechend wurde ein Beschwerdeverfahren ange-

legt. Am 16. Dezember 2025 wurde der Gesuchsgegnerin Einsicht in Verfahrensakten gewährt (Urk. 26).

1.4. Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend aufgezeigt wird – sogleich als offensichtlich unbegründet erweist, erübrigen sich weitere Prozesshandlungen (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2.1. Mit der Beschwerde können die 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_247/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 3; je mit Hinweis auf BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Was nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen genügender Weise beanstandet wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft zu werden. Das gilt zumindest insoweit, als ein Mangel nicht offensichtlich ist (BGE 147 III 176 E. 4.2.1).

2.2. Sodann sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (Noven) im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Was im erstinstanzlichen Verfahren nicht behauptet, bestritten oder eingereicht wurde, kann im Beschwerdeverfahren nicht mehr nachgeholt werden. 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.H).

Soweit die Gesuchsgegnerin im Beschwerdeverfahren weitere Unterlagen im Zusammenhang mit der Stellung eines Nachmieters einreicht (Urk. 20/2–3), welche sie im vorinstanzlichen Verfahren mit ihrer Stellungnahme vom 5. September 2025

noch nicht eingereicht hatte (Urk. 8; Urk. 9/1–7), sind diese daher nicht mehr zu berücksichtigen.

3.1. Die Vorinstanz erwog, der Gesuchsteller stütze sein Rechtsöffnungsbegehren auf einen zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag für unmöblierte Wohnungen sowie einen zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag für Garagen und Parkplätze je vom 4. Mai 2022. Darin habe sich die Gesuchstellerin [recte: Gesuchsgegnerin] unterschriftlich zur Zahlung von monatlichen Brutto-Mietzinsen von Fr. 1'632.– sowie Fr. 135.– verpflichtet, zahlbar jeweils im Voraus auf den Ersten des Monats. Die beiden Mietverträge erfüllten damit grundsätzlich die Voraussetzungen an einen provisorischen Rechtsöffnungstitel (Urk. 19 E. II. 1.2).

Mit Mietvertragsänderung vom 8. Dezember 2023 sei der monatlich geschuldete Mietzins per 1. Mai 2024 auf Fr. 1'783.– erhöht worden. Da die vorgelegte Mietvertragsänderung (Mietzinserhöhung) von der Gesuchsgegnerin nicht unterschriftlich anerkannt worden sei, liege über die Mietzinserhöhung kein provisorischer Rechtsöffnungstitel vor. Damit fehle es für den gemäss Rechtsöffnungsbegehren verlangten Mietzins von November 2024 (Fr. 1'783.–) sowie die verlangten ausstehenden Mietzinserhöhungen der Monate Mai und Juni 2024 (2 x Fr. 53.–) an einem Rechtsöffnungstitel. In diesem Umfang sei das Rechtsöffnungsbegehren des Gesuchstellers daher abzuweisen (Urk. 19 E. II. 1.3).

Der Gesuchsteller verlange Rechtsöffnung für noch offene Mietzinse im Betrag von Fr. 2'188.– (Fr. 1'783.– + Fr. 135.– + Fr. 135.– + Fr. 135.–) sowie zwei offene Mietzinserhöhungen von je Fr. 53.– abzüglich einer Teilzahlung von Fr. 1'078.–, womit ein offener Saldo von Fr. 1'216.– resultiere. Weiter verlange der Gesuchsteller Rechtsöffnung für die Zahlungsbefehlskosten von Fr. 74.–. Betreffend die noch zu beurteilenden Forderungen, für die ein Rechtsöffnungstitel vorliege, beantrage der Gesuchsteller Rechtsöffnung zum einen für den Mietzins des Monats November 2024 für die Wohnung und den Einstellplatz (Fr. 1'632.– + Fr. 135.–) und zum andern für den Mietzins der Monate Dezember 2024 und Januar 2025 für den Einstellplatz (2 x Fr. 135.–). Damit resultiere eine Forderung von Fr. 2'037.– (Urk. 19 E. II. 3.2).

Erfülle der Schuldner eine Geldschuld nur teilweise, ohne den Gläubiger voll zu befriedigen, werde diese Teilzahlung nur insoweit auf das Kapital angerechnet, als der Schuldner nicht mit Zinsen oder Kosten im Rückstand sei (Art. 85 Abs. 1 OR). Unter Berücksichtigung der vorab an die Zahlungsbefehlskosten von Fr. 74.– anzurechnenden Zahlung der Gesuchsgegnerin vom 31. März 2025 resultiere somit ein Restbetrag von Fr. 1'033.– (Fr. 1'632.– + (3 x Fr. 135.–) + Fr. 74.– - Fr. 1'078.–). Dafür sei dem Gesuchsteller Rechtsöffnung zu erteilen (Urk. 19 E. II. 3.2).

Gemäss den Mietverträgen seien die Mietzinse jeweils im Voraus auf den Ersten des Monats zu bezahlen, weshalb der Betrag von Fr. 1'033.– im Zeitpunkt der Anhebung der Betreuung am 17. März 2025 (Datum Zustellung Zahlungsbefehl) ohne Weiteres fällig gewesen sei (Urk. 19 E. II. 3.3).

Schliesslich beantrage der Gesuchsteller Rechtsöffnung für Verzugszins zu 5 % ab 1. Oktober 2024 (Urk. 19 E. II. 4.1). Die Parteien hätten vereinbart, dass die Mietzinse jeweils monatlich zum Voraus zu bezahlen gewesen sei, womit sie eine Verfalltagabrede getroffen hätten. Daher sei die Gesuchsgegnerin bei Nichtbezahlung bis zum vereinbarten Datum jeweils ohne weitere Mahnung in Verzug geraten (Art. 102 Abs. 2 OR). Für die offenen Mietzinse von November 2024 bis Januar 2025, für welche Rechtsöffnung zu erteilen sei, ergebe sich der 7. November 2024 als mittlerer Verfalltag. Woraus sich der in Betreuung gesetzte Zinslauf ab 1. Oktober 2024 ergeben solle, erschliesse sich aus den Ausführungen des Gesuchsgegners [recte: Gesuchstellers] nicht. Der Zinslauf für die Mietzinse von November 2024 bis Januar 2025 sei damit erst ab dem 7. November 2024 ausgewiesen. Dies bis zur Teilzahlung von Fr. 1'078.– am 31. März 2025 auf der gesamten Forderung von Fr. 2'037.– und ab dem 1. April 2025 lediglich noch auf der Restforderung von Fr. 1'033.–. In Bezug auf die Höhe des Verzugszinses komme – mangels anderer Parteivereinbarung – mit Art. 104 Abs. 1 OR die dispositive gesetzliche Regelung und damit ein Verzugszins von 5 % zur Anwendung. Dem Gesuchsteller sei folglich für Verzugszins zu 5 % auf dem Betrag von Fr. 2'037.– von 7. November 2024 bis 31. März 2025 sowie für laufenden Verzugszins zu 5 % seit 1. April 2025 auf dem Restbetrag von Fr. 1'033.– Rechtsöffnung zu erteilen (Urk. 19 E. II. 4.3–4.5).

Zusammenfassend ergebe sich, dass dem Gesuchsteller in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Oberwinterthur (Zahlungsbefehl vom 7. März 2025) provisorische Rechtsöffnung für Fr. 1'033.– nebst Zins zu 5 % seit 1. April 2025 und Zins zu 5 % auf dem Betrag von Fr. 2'037.– vom 7. November 2024 bis 31. März 2025 zu erteilen sei (Urk. 19 E. II. 5).

Weiter erwog die Vorinstanz, die Gesuchsgegnerin habe sich (vermeintlich) innert Frist nicht zum Rechtsöffnungsgesuch vernehmen lassen, weshalb der Gesuchsgegnerin gegenüber androhungsgemäss aufgrund der Akten entschieden worden sei. Im Nachhinein habe sich herausgestellt, dass die Gesuchsgegnerin fristgerecht eine (nicht unterzeichnete) Stellungnahme samt Beilagen eingereicht hatte, welche versehentlich in ein früheres, bereits erledigtes Rechtsöffnungsverfahren zwischen den Parteien (EB250313-K) abgelegt worden sei. Es rechtfertige sich aus prozessökonomischen Gründen, auf diese Eingabe – obwohl sie in den Entscheid gar nicht hätte einfließen können – ergänzend einzugehen (Urk. 19 E. I. 2 f.).

Die Gesuchsgegnerin mache in ihrer Stellungnahme einzig geltend, die effektive offene Forderung beliefe sich nicht auf die vom Gesuchsteller genannten Beträge, weil von den Fr. 1'216.– noch Fr. 270.– Miete für den Garagenplatz für die Monate Dezember 2024 und Januar 2025 abgezogen werden müssten, da sie genügend solvente Nachmieter gestellt habe. Voraussetzung für die Befreiung des Mieters von der Mietzinszahlungspflicht gemäss Art. 264 OR sei, dass der Mieter die Mietsache zurückgebe und auf diesen Zeitpunkt hin einen zumutbaren Ersatzmieter vorschlage. Dieser müsse zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Die Gesuchsgegnerin habe zu ihrer Behauptung, sie habe solvente Nachmieter gestellt, lediglich einen Ausdruck einer E-Mail vom 23. Oktober 2024 vorgelegt, in welcher sie ausführe, die dritte und letzte Wohnungsbewerbung als solvente Nachmieter zu senden; sie fände es schön, wenn diese berücksichtigt werden könnte und erkundige sich, ob der 30. November 2024 als Übergabetermin passen würde. Dieser Ausdruck genüge indes nicht, die Behauptung der Gesuchsgegnerin glaubhaft zu machen. Weitere Unterlagen dazu seien nicht vorgelegt worden. Selbst wenn die Eingabe daher beim Entscheid berücksichtigt worden wäre, hätte sich an der Erteilung der Rechtsöffnung nichts ge-

ändert – und es hätte sich unter diesen Umständen auch erübrigt, gestützt auf Art. 132 ZPO die Eingabe der Gesuchsgegnerin zur Unterschrift zu retournieren (Urk. 19 E. IV. 2–4).

3.2. Die Gesuchsgegnerin macht mit ihrer Beschwerde geltend, dass gemäss dem Kontoauszug von C._____ eine offene Forderung von Fr. 1'216.– bestehe. Im Zahlungsbefehl werde eine Forderung von Fr. 2'294.– für Mietzinszahlungen, Fr. 977.60 für Nebenkosten und Fr. 74.– für die Ausstellung des Zahlungsbefehles genannt. Die offene effektive Forderung belaufe sich nicht auf die genannten Beträge, da von den Fr. 1'216.– noch Fr. 270.– für den Garagenplatz für die Monate Dezember 2024 und Januar 2025 abgezogen würden müssten, da sie genügend solvente Nachmieter gestellt habe. Die Forderung belaufe sich vielmehr auf Fr. 946.– und Fr. 74.– zuzüglich Zinsen. Des Weiteren seien mit dem Zahlungsbefehl Nebenkosten gefordert worden, welche bereits bezahlt gewesen seien. Sie sei somit für etwas betrieben worden, was sie nicht schulde. Die Forderung auf dem Zahlungsbefehl stimme somit nicht überein. Aus diesem Grund habe sie Rechtsvorschlag eingereicht (Urk. 18 S. 1 f.).

3.3. Zutreffend ist zwar, dass der Gesuchsteller eine Forderung von Fr. 2'294.– (Mietzinszahlungen von Oktober 2024 bis Januar 2025) sowie Fr. 977.60 (Nachbelastung Heiz- und Nebenkostenabrechnung 2023/2024), je zuzüglich Zins, in Betreuung setzte (Urk. 3/6). Dass er dann lediglich Rechtsöffnung für Fr. 1'216.– zzgl. Zins sowie die Betreuungskosten von Fr. 74.– verlangte (Urk. 1), schadet indessen nicht. Es stand dem Gesuchsteller frei, seine Forderung zu reduzieren, und die Vorinstanz musste lediglich prüfen, ob für den Betrag, für welchen die Rechtsöffnung verlangt wurde, provisorische Rechtsöffnung erteilt werden konnte. Dass sich der Betrag von Fr. 1'216.– aus Fr. 2'188.– (Fr. 1'783.– + Fr. 135.– + Fr. 135.– + Fr. 135.–) sowie zwei offenen Mietzinserhöhungen von je Fr. 53.– abzüglich einer Teilzahlung von Fr. 1'078.– zusammensetzt, wird von der Gesuchsgegnerin nicht als unzutreffend gerügt. Demnach bilden die Nebenkosten nicht mehr Gegenstand der Rechtsöffnung. Dass die Nebenkosten im Zahlungsbefehl noch aufgeführt wurden, ist – wie gezeigt – nicht von Belang.

Was sodann das Vorbringen der Gesuchsgegnerin anbelangt, sie habe solvente Nachmieter gestellt, weshalb noch Fr. 270.– abgezogen werden müssten, wiederholt sie damit lediglich das vor Vorinstanz Vorgebrachte, ohne sich mit den diesbezüglichen Erwägungen auseinanderzusetzen. Dies genügt den aufgezeigten Begründungsanforderungen nicht (oben E. 2.1). Wie erwähnt, sind ihre neu eingereichten Unterlagen in diesem Zusammenhang im Beschwerdeverfahren nicht mehr zu berücksichtigen (oben E. 2.2). Damit hat es auch diesbezüglich beim vorinstanzlichen Entscheid zu bleiben. Der Gesuchsgegnerin gelingt es damit nicht, Einwendungen glaubhaft zu machen, welche die Schuldanerkennung entkräften (Art. 82 Abs. 2 SchKG).

3.4. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde der Gesuchsgegnerin als offensichtlich unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist, soweit auf sie einzutreten ist.

4. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von Art. 48 in Verbindung mit Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG und ausgehend von einem Streitwert von Fr. 1'033.– auf Fr. 300.– festzusetzen. Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Parteientschädigungen sind im Beschwerdeverfahren keine zuzusprechen, der Gesuchsgegnerin infolge ihres Unterliegens, dem Gesuchsteller mangels relevanter Umtriebe (vgl. Art. 95 Abs. 3 und Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Gesuchsgegnerin auferlegt.
4. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Gesuchsteller unter Beilage von Kopien von Urk. 18 und Urk. 20/1–12, 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. 1'033.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 7. Januar 2026

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Paszehr

versandt am:
st